



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2021-24

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach**, Ortsteil Oberliederbach
Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-248 des Regionalvorstandes vom 19.11.2020
Beschluss Nr. IV-233 der Verbandskammer vom 16.12.2020 zu DS IV-2020-70
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Liederbach, 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 entsprechend der vorgelegten Planzeichnung zu überarbeiten. Der Entwurf der so überarbeiteten Änderung ist mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
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 04.01.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/21 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2020 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 12.01.2021 bis 03.02.2021 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Liederbach am Taunus hat eine Stellungnahme abgegeben.

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

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)

haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

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

haben sich nicht geäußert:

Amprion GmbH
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung

Landrat des Main-Taunus-Kreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N2-WN3 Projektkoordination
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Stadtwerke Kelkheim
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserbeschaffungsverband Hofheim
Wasserverband Kinzig

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

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Forstamt Königstein, Hessen-Forst
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH, Geschäftsbereich Infrastruktur
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Abwasserverband Main-Taunus
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Syna GmbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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:

Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.02.2021
Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

Bebauungsplan "Am Wehr - Zum Au Graben", Vorentwurf, Planungsbüro Fischer Partnergesellschaft mbH, Wettenberg, Stand 28.05.2021

Ergebnisse der faunistischen Erhebungen „Am Wehr“, Plan Ö Dr. R. Kristen, Biebertal-Fellingshausen, Februar 2019

Verkehrsgutachten Bebauungsplan "Am Wehr - südlich des Au Graben", Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) B. Mensebach, Rheinböllen, Stand 2017

Gutachterliche Stellungnahme zur Bedeutung einer Verlagerung des Rewe-Marktes in der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“ für eine langfristig sichergestellte Grundversorgung, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 29.06.2020, Ergänzungen im Oktober 2020

Stellungnahmen von:

Abwasserverband Main-Taunus

BUND Landesverband Hessen e.V.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum

Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.

III. Erläuterung des Beschlusses

Die Gründe für die im Beschlussantrag genannte nochmalige Änderung der Planung kann der Stellungnahme der Gemeinde Liederbach entnommen werden.

Gemäß der von der Gemeinde aktuell vorgelegten Planskizze von Rewe reduziert sich der Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt auf ca. 1 ha.

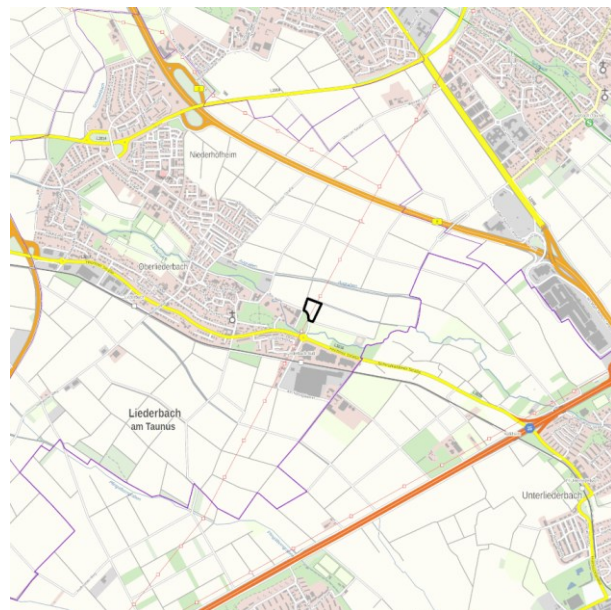
Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.


Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

4. Änderung Gemeinde Liederbach am Taunus Ortsteil Oberliederbach Gebiet: Nahversorgung Quartier Mixte

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

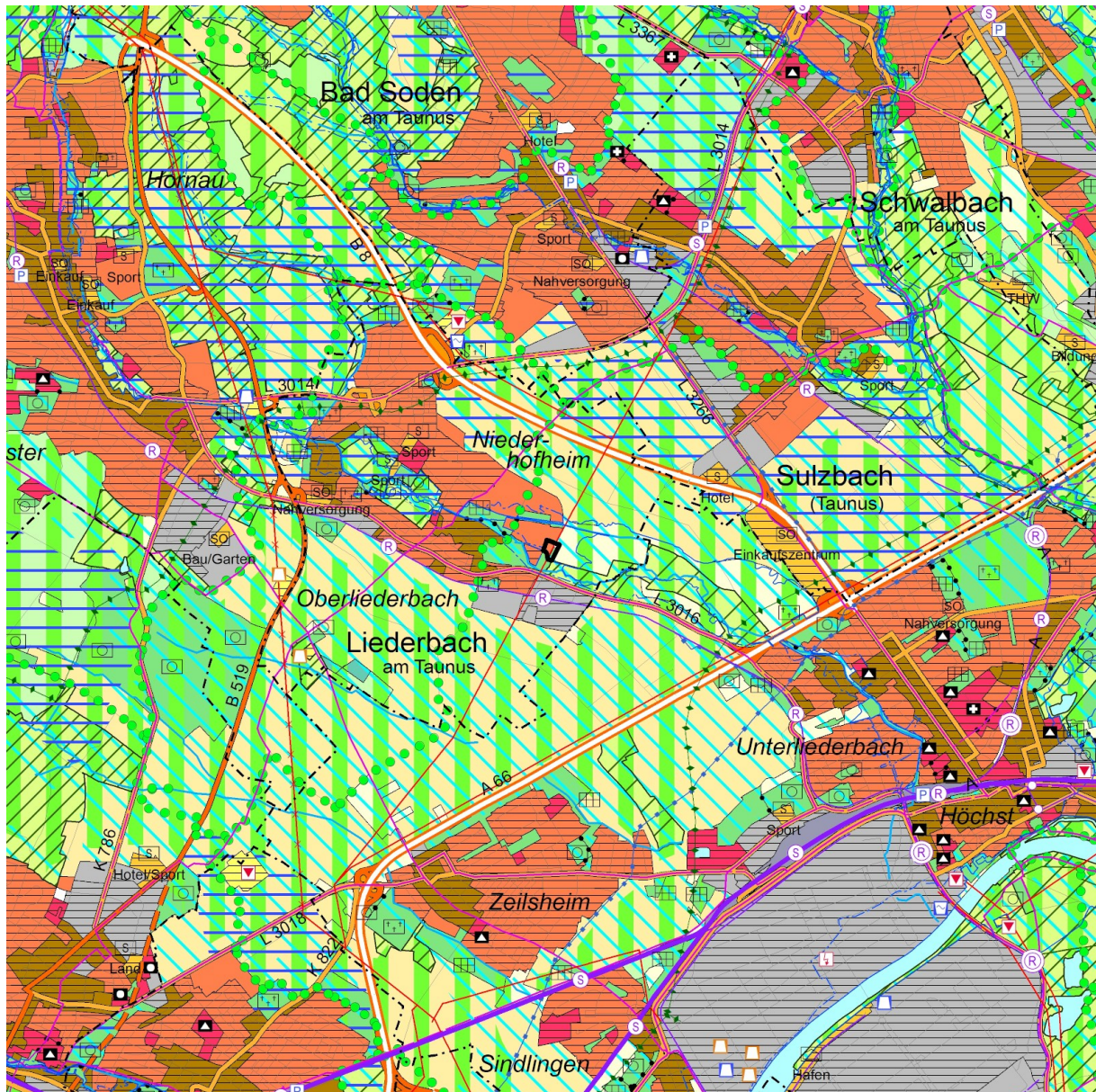
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	16.12.2020
Frühzeitige Beteiligung:	04.01.2021 bis 03.02.2021
Auslegungsbeschluss:	
Öffentliche Auslegung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung:	Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Rewe-Lebensmittelmarktes am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte (Verlagerung des im südwestlichen Gemeindegebiet liegenden Rewe-Marktes)
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	1 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	23.01.2020
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Am Wehr - Zum Augraben“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Einzelhandel Verkehr

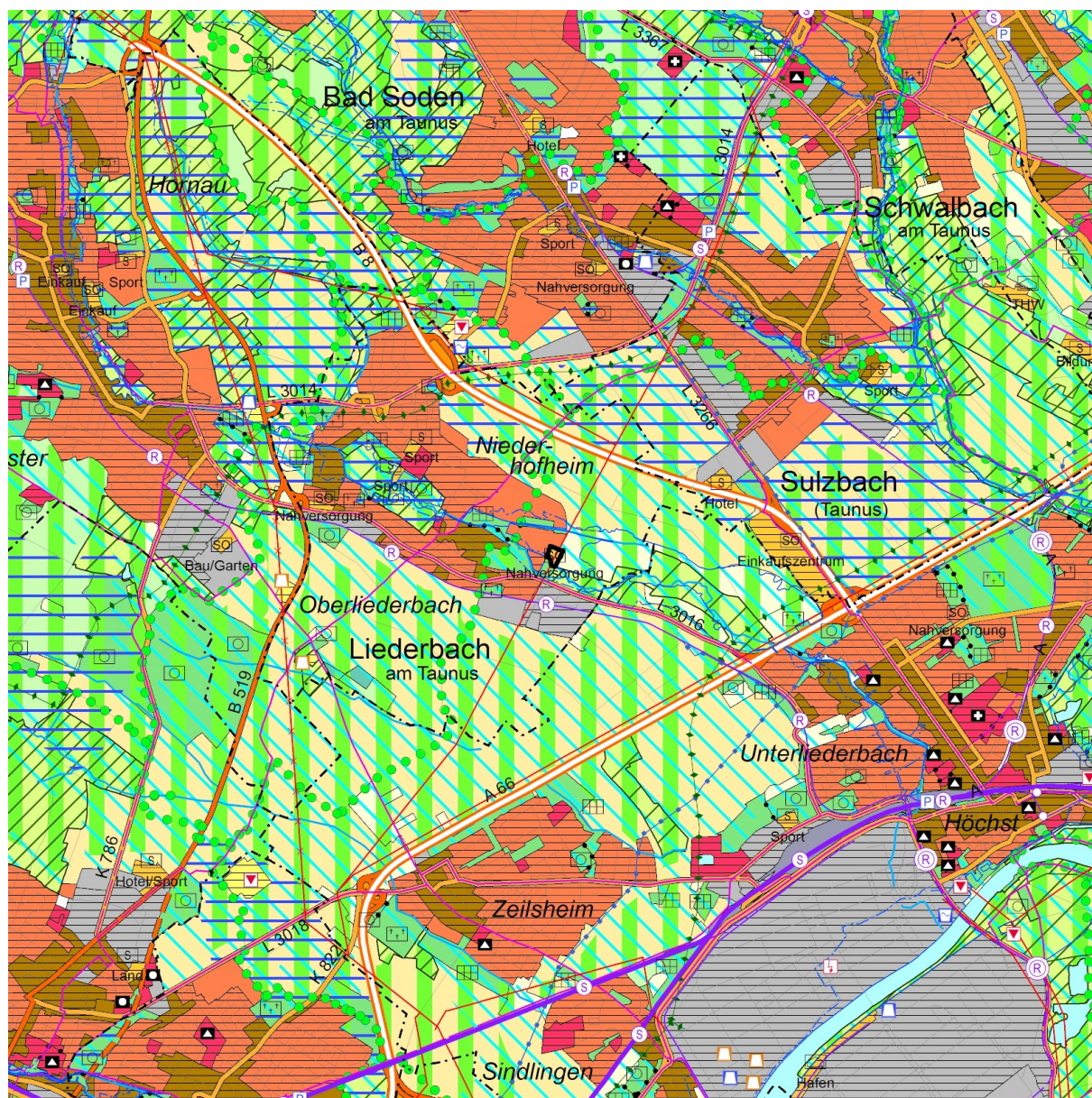
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

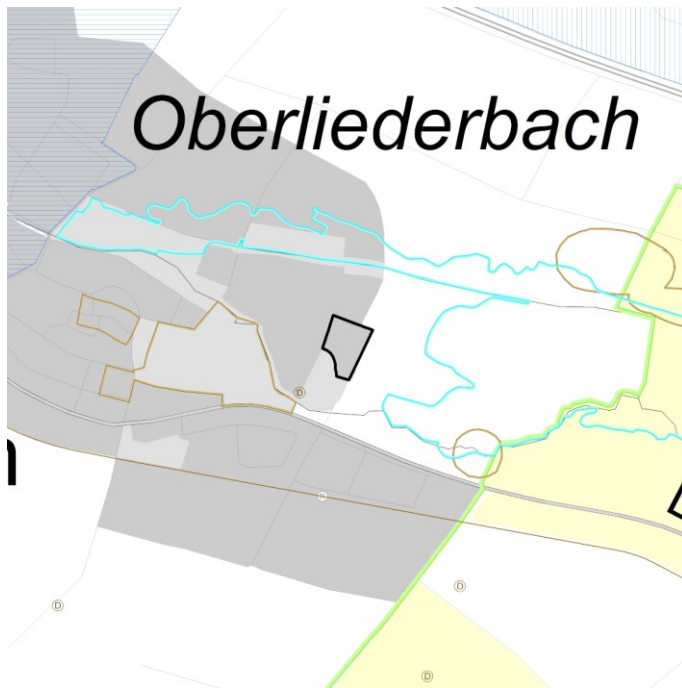



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

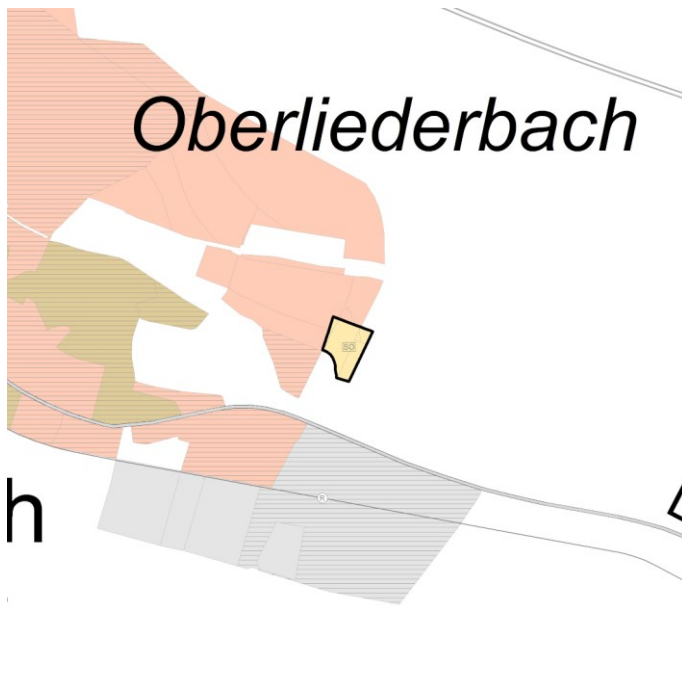
„Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha), „Grünfläche, Parkanlage“ (ca. 0,3 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1 ha)


Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches
Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches
Ohne Maßstab

Offenlage

Luftbild (Stand 2019)



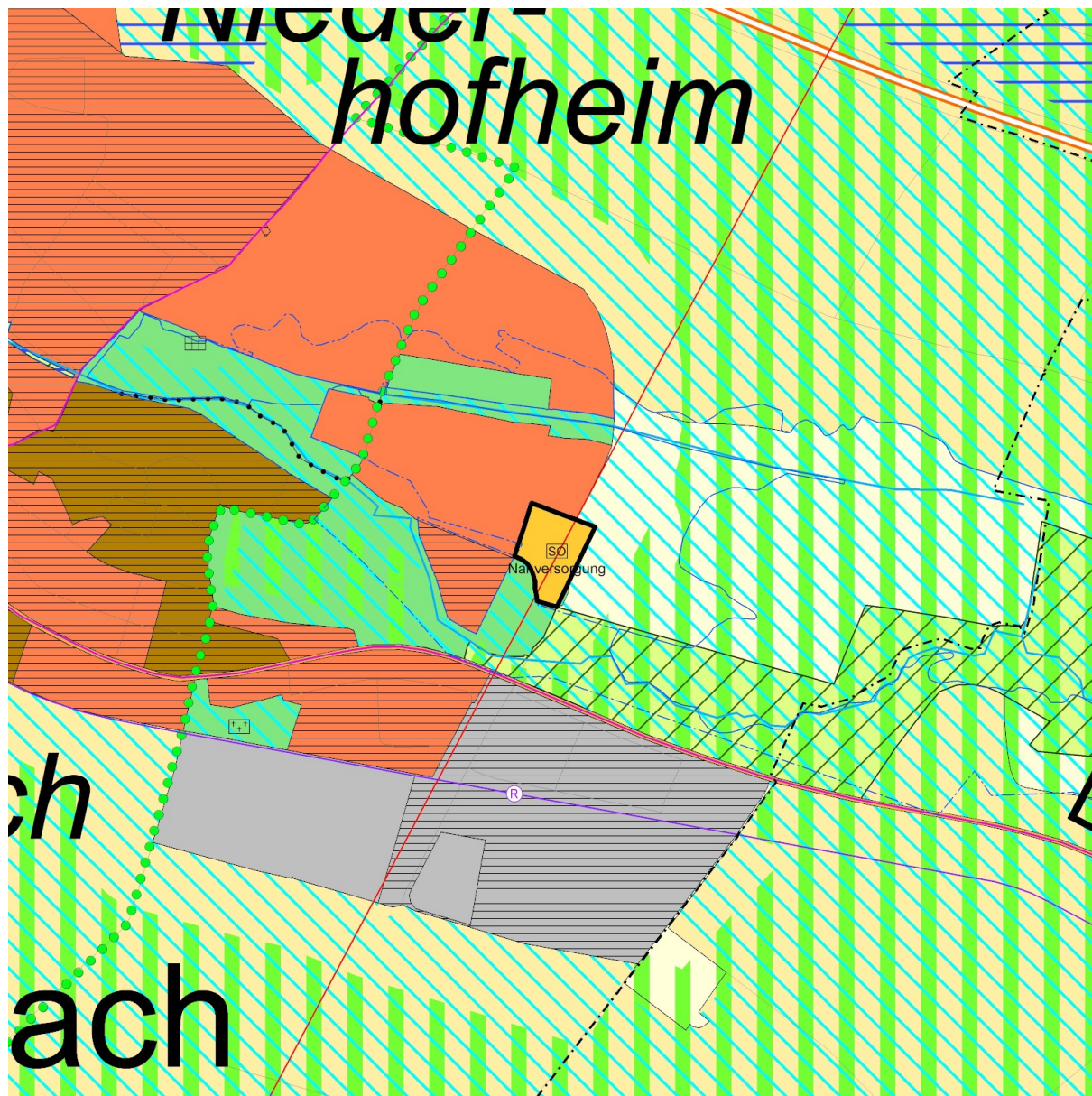
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

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, Jugendzellular, 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 Schienennahverkehrsstrecke 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
	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	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 HLPg § 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, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, 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 (Erlensee)
 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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberliederbach und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, im Süden durch Grünland und die Straße „Am Wehr“ und im Westen durch das in Entwicklung befindliche "Quartier Mixte".

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Gemeinde Liederbach mit Schreiben vom 24.02.2020 gemäß Magistratsbeschluss vom 23.01.2020 beantragt.

Die Gemeinde Liederbach beabsichtigt, am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte (mit Wohnen, Seniorenwohnen, Hotel, Kindertagesstätte) Planungsrecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der im südwestlichen Gemeindegebiet in Niederhofheim an der Höchster Straße liegende Rewe-Markt soll dorthin verlagert werden, da er am bisherigen Standort nicht zeitgemäß aufgestellt ist und sich dort nicht den modernen Anforderungen entsprechend entwickeln kann. Zudem liegt der Schwerpunkt der möglichen Wohnbauflächenentwicklung am östlichen Ortsrand von Oberliederbach, so dass durch die Verlagerung dorthin eine wohnungsnah Nahversorgung des östlichen Gemeindegebietes erfolgen kann.

Ein entsprechender Bebauungsplan "Am Wehr - Zum Aufraben" ist im Parallelverfahren. Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend wie folgt zu ändern:

„Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha), „Grünfläche, Parkanlage“ (ca. 0,3 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen "Vorranggebiet Siedlung, Planung", „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Eine Teilfläche ist gemäß der Darstellung „Wohnbaufläche, geplant“ für die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. 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. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Die vorgesehene Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Verlagerung des bisherigen Standortes im Westen Liederbachs an den neuen Standort im Osten) mit maximal 1950 qm Verkaufsfläche (bisher 1100 qm Verkaufsfläche).

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 gilt: Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig (Zentralitätsgebot). Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen und sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird diesen Zielen der Raumordnung - Zentralitätsgebot, Sicherung der Grundversorgung, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot - entsprochen. Die Gemeinde Liederbach hat den Status eines Unterzentrums. Der geplante Markt übernimmt als einziger Vollversorger in der Gemeinde und einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet eine wichtige Rolle für die Sicherung der Grundversorgung. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Anbindung an bestehende und geplante Siedlungsgebiete in einer fußläufigen Entfernung von maximal 700 m für derzeit 1.430, zukünftig weiteren ca. 1.000 Menschen sowie langfristig weiteren Bevölkerungszuwachs im östlichen Gemeindeteil, kann das Vorhaben als städtebaulich integriert angesehen werden. Der neue Standort ist durch eine Bushaltestelle in ca. 300m Entfernung gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Gemäß ökonomischer Wirkungsprognose und Abwägung der Umsatzverteilungsquoten sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten, die zu Betriebsschließungen und Verödung städtebaulich integrierter Lagen in Liederbach oder zu Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche führen könnten.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidiums Darmstadt (Oktober 2020) ist die Planung aus regionalplanerischer Sicht vertretbar, da für die Verlagerung und zeitgemäße Vergrößerung des REWE-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Ortsgebiet zur Verfügung stehen und durch den neuen Standort eine bessere Versorgung in fuß-

läufiger Entfernung für die bestehenden und geplanten Wohngebiete im östlichen Teil der Gemeinde Liederbach entsteht.

Mit Stellungnahme vom 03.02.2021 teil das Dezernat III 31.2 des Regierungspräsidiums Darmstadt mit, dass aus regionalplanerischer Sicht die Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Liederbach am Taunus zur Sicherung der Grundversorgung als notwendig angesehen wird und daher für das Kleinzentrum eine Ausnahmeregelung angewendet und auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden kann.

Die Behandlung der klimatischen Belange erfolgt im Umweltbericht.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Verkehrserschließung des neuen Rewe-Standortes erfolgt über die Straße "Am Wehr" an die Landesstraße L3016 (Höchster Straße).

Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans „Am Wehr - Südlich des Augrabens“ für das Quartier Mixte wurde 2017 die Leistungsfähigkeit unter anderem im Bereich Höchster Straße geprüft. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die gesamte Verkehrsqualität des Kreisverkehrsplatzes auch nach Realisierung des Quartier Mixte als sehr gut zu bewerten ist. Zur Einschätzung der Auswirkung des aktuellen Bebauungsplans „Am Wehr - Zum Augrabens“ für den Rewe-Markt wurde eine abschätzende Bewertung des planinduzierten Verkehrsaufkommens vorgenommen. Danach besteht ausreichende Kapazität, auch die zusätzlichen Verkehre des geplanten "Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung" aufzunehmen.

Das Gebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Liederbach Süd“ der Regionalbahn-Linie RB 12 (Frankfurt Hauptbahnhof - Königstein Bahnhof). Über den parallel zur Landesstraße L3016 verlaufenden Geh- und Radweg, der als überörtliche Fahrradrouten im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, kann es an das Fuß- und Radwegenetz angebunden werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind im östlichen Teil des Änderungsgebietes vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage, Fläche für die Landbewirtschaftung und Regionalparkkorridor dargestellt. (Anmerkung: Dieser verläuft mittlerweile weiter westlich.)

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Das Änderungsgebiet liegt am Rand des derzeit entstehenden Baugebietes „Quartier Mixte“ (Bebauungsplan „Beim Wehr - Südlich des Augrabens“). Das Änderungsgebiet ist zum Teil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese wurde nicht in das Quartier Mixte aufgenommen, da am östlichen Rand eine Hochspannungsleitung (110 kV) verläuft, zu der Wohnbebauung einen entsprechenden Abstand einzuhalten hat. Die Firma Rewe beabsichtigt, im Änderungsgebiet einen neuen, größeren Vollversorgermarkt zu errichten und den im westlichen Gemeindegebiet bestehenden Rewe-Markt zukünftig als Getränkemarkt zu nutzen. Das neue Verkaufsgebäude ist westlich der vorhandenen Hochspannungsleitung vorgesehen. Eine Aufstockung für Wohnraum oder andere Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund der Hochspannungsleitung nicht möglich. Auf der angrenzenden, bisher als Grünfläche - Parkanlage und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Fläche sind die erforderlichen Stellplätze und Bepflanzungen zur Eingrünung geplant.

Der bestehende Rewe-Markt am Einzelhandelsstandort Höchster Straße im westlichen Gemeindegebiet erfüllt mit 1100 qm Verkaufsfläche nicht mehr die Ansprüche an modernen Einzelhandel (Breite der Gänge, Warenpräsentation) und verfügt nicht über ein ausreichendes Parkplatzangebot. Für einen Neubau im Innenbereich konnte keine ausreichend große geeignete Fläche gefunden werden, was auch die Auswertung der Innenentwicklungspotenziale des Regionalverbandes bestätigt. Ebenso stehen keine geeigneten Umnutzungspotenziale zur Verfügung und der Ankauf mehrerer zusammenhängender Flächen im Bereich Höchster Straße scheiterte. Eine Platzierung des Einkaufsmarktes innerhalb des in Entwicklung befindlichen Wohngebiets „Quartier Mixte“ schied aufgrund der Umlegungsmöglichkeiten im Rahmen der mit den Alteigentümern vereinbarten Vorgehensweise bei der Zuteilung aus. Zudem sollen mögliche störende Einflüsse durch Betrieb (Kühlung/Klimaanlage), Anlieferung und Verkehr vermieden werden.

Da am bisherigen Rewe-Standort in Niederhofheim im westlichen Gemeindegebiet zwei weitere Lebensmittelmärkte (Discounter) bestehen, stellt die Verlagerung an den östlichen Siedlungsrand mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.100 qm auf maximal 1950 qm eine sinnvolle Angebotsverteilung und -erweiterung dar. Das Vorhaben sichert die wohnortnahe Versorgung in Oberliederbach für die bereits im Umfeld lebende Bevölkerung sowie für die zukünftigen insgesamt ca. 1000 Bewohner des Quartiers Mixte und weitere im geplanten Urbanen Gebiet westlich des Sindlinger Weges (im Verfahren befindlichen 3. RegFNP-Änderung Liederbach) und einer geplanten Wohnnutzung in Bereich Alt Oberliederbach 10. Auch in weiterer Zukunft ist der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung in Oberliederbach vorgesehen (geplante Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand) und somit ist dort mit dem größten Bevölkerungszug zu rechnen.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Bedeutung einer Verlagerung des Rewe-Marktes in der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“ für eine langfristig gesicherte Grundversorgung“ (CIMA Beratung + Management GmbH) trifft zu dem Vorhaben u.a. folgende Aussagen:

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist bereits 2020 mit einer sinkenden Kaufkraftbindungsquote in Liederbach zu rechnen, so dass eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes zur Sicherung der Grundversorgung von Bedeutung ist - hier im Sinne einer besseren Verteilung im Gemeindegebiet mit einer Verkaufsflächenvergrößerung des zu verlagernden REWE-Marktes und einem Getränkemarkt in der bestehenden Immobilie. Der Einzelhandelsstandort Höchster Straße im westlichen Gemeindegebiet ist als schützenswert anzusehen, um langfristig die Versorgungsfunktion aufrechterhalten zu können. Durch die Agglomerationswirkung von zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriemarkt und dem geplanten Rewe-Getränkemarkt (im der bestehenden Rewe-Immobilie) ist trotz zu erwartender Umsatzverteilung von mehr als 10 % keine städtebauliche Auswirkung im Sinne von Betriebsschließungen zu erwarten. Auch für den zur Rewe-Gruppe gehörenden Nahkauf-Markt in der Ortsmitte wird trotz einer zu erwartenden Umsatzverteilung von ca. 8,7 % kein städtebaulicher Effekt im Sinne einer möglichen Betriebsschließung gesehen, da dieser Markt als ergänzendes Angebot in zentraler Ortslage anzusehen ist, der sich hinsichtlich Konzept und Zielgruppe stark von Planvorhaben unterscheidet. Eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. Das Planvorhaben kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als verträglich eingestuft werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird den Zielen der Raumordnung (Zentralitätsgebot, Sicherung der Grundversorgung, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) entsprochen. Der geplante Markt übernimmt als einziger Vollversorger in der Gemeinde und einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet eine wichtige Rolle für die Sicherung der Grundversorgung. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Anbindung an bestehende und geplante Siedlungsgebiete kann das Vorhaben als städtebaulich integriert angesehen werden. Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereich können ausgeschlossen werden.

Durch die vorliegende Änderung werden neue Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist auf dem westlichen Teil des Änderungsgebietes vorgesehen, der bisher als geplante Wohnbaufläche im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist. Zusätzlich werden ca. 0,4 ha als Baufläche für die Stellplätze vorgesehen. Durch Bebauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen werden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet wie: Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser und des Hochwasserabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Im Rahmen der konkretisierenden Planung werden geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, die den Umweltauswirkungen entgegenwirken, diese weitestgehend vermeiden, verringern oder ausgleichen. Hierzu zählen u.a. Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung, Beachtung der archäologisch relevanten Vorkommen von Bodendenkmalen, Berücksichtigung der Ver- und Gebote des Trinkwasserschutzgebietes und der Vorgaben zum Hochwasserschutz, Schutz des verschmutzungsempfindlichen Grundwassers, Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zum Arten- und Biotopschutz.

Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Im vorliegenden Fall stehen jedoch keine Alternativstandorte im Innenbereich zur Verfügung, die hinsichtlich Verkehrsanbindung und Flächenbedarf geeignet sind.

Durch die Planung gehen in geringem Umfang landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dieser Verlust ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier angestrebten Sicherung der Nahversorgung in Kauf genommen. Betriebswirtschaftlich relevante Auswirkungen sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeifahrenden Bahntrasse und der Straßen Am Wehr und Höchster Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da in der vorlaufenden 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach am Taunus im Gebiet „Nördlich Weingärten“ durch die Rückwidmung von ca. 2,5 ha „Wohnbaufläche, geplant“ mehr Baufläche zurückgenommen wird als zugunsten von "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" neu in Anspruch genommen wird (ca. 0,2 ha bisher geplante "Grünfläche Parkanlage" und ca. 0,7 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung").

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Liederbach beabsichtigt, am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte Planungsrecht für die Errichtung eines Rewe-Lebensmittelmarktes zu schaffen. Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde werden die betroffenen Flächen wie folgt geändert:

„Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha), „Grünfläche, Parkanlage“ (ca. 0,3 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1 ha) Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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 Gewässerverunreinigungen 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. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem

Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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. (§ 1 BNatSchG)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberliederbach und ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde mit Stellungnahme vom 03.02.2021 darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des durch die Änderung erfassten Areals (südöstliche Teilfläche mit geplanten Stellplätzen) aufgrund der aktuellen Neuberechnung zukünftig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbachs liegen werden und für etwaige Bauvorhaben der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten ist.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Es gibt keine Hinweise auf nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- 100% unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.
- Bodenart: Vega (brauner Auenboden) aus kalkfreien Auenlehmen
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: sehr hoch, hohes Biotopentwicklungspotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), hohes Ertragspotenzial, Feldkapazität/Wasserspeichervermögen und Nitratfiltervermögen: hoch, Erosionsgefahr: gering, Acker-/Grünlandzahl: 65-70

Wasser

- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- potenzielle Überschwemmungsfläche (Auenbereich des südlich verlaufenden Liederbachs), östliche Teilfläche (geplante Stellplätze) zukünftig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbachs

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Ackerflächen, Gehölzbestände in den südlich angrenzenden Flächen
- faunistische Erhebung: keine Feststellung streng geschützter Arten oder Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, artenarmes Habitat (intensive Ackerflächen, artenarme Säume) in Siedlungsrandlage zum Offenland mit der zu erwartenden Avifauna, wertgebend ist das Vorkommen des Stieglitzes mit einem Revierzentrum nahe des Änderungsgebietes, Nahrungsgäste entsprechend dem zu erwartenden

Offenlage

Spektrum, wobei mit Mäusebussard und Turmfalke streng geschützte Vogelarten den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzen, ein Revier der Feldlerche außerhalb des Gebietes

- Gemäß Strategischer Umweltprüfung kein Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen, kein Feldhamster-Nachweis im Rahmen der faunistischen Erhebung.

Landschaft

- Lage im Naturpark Hochtaunus und im Landschaftsraum "nördlichen Main-Taunus-Vorland" außerhalb von hochwertigen und vielfältigen Landschaftsbild-Bereichen, hohe Einsehbarkeit aufgrund der rein ackerbaulichen Nutzung und der Lage am Ortsrand, der in diesem Bereich durch mehrere Hochhäuser geprägt ist. Durch die Bebauung des Quartier Mixte wird der Rewe-Markt in Zukunft Teil dieses Neubaugebietes sein.
- Westlich verlaufen der Regionalparkkorridor und die Bonifaziusroute als Bestandteil eines regionalen Rad- und Fußwegenetzes. Das Gebiet dient der wohnortnahen Erholung.

Mensch und seine Gesundheit

- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf den angrenzenden Trassen der Straßen Am Wehr und Höchster Straße (Dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt.)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Durch das Gebiet verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV).
- Bodendenkmäler im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes (Fundstelle „Oberliederbach 26“, eine Siedlungsstelle der vorrömischen Eisenzeit)

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Auf der westlichen Teilfläche sind durch die bisherige Wohnbauaufflächen-Planung Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten wie: Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer- und Filter- und natürliche Ertragsfunktion), Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust kaltluftproduzierender Flächen, Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Veränderung des Landschaftsbildes, Lärm und Emissionen durch Kundenverkehr. Auf der östlichen Teilfläche sind z.T. durch eine Grünflächenplanung positive Auswirkungen insbesondere auf die Lebensraumfunktion, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zu erwarten. Für den nordöstlichen Flächenteil sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da die Darstellung als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

Auswirkungen der Planänderung

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

- Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen
- dauerhafter Verlust und mögliche Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion). Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich sind im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren zu treffen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde mit Stellungnahme vom 03.02.2021 mitgeteilt, dass Teilbereiche des durch die Änderung erfassten Areals aufgrund der aktuellen Neuberechnung zukünftig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbachs liegen werden und für etwaige Bebauung der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten ist (betrifft die östliche, für Stellplätze vorgesehene Planfläche). Einer möglichen Reduzierung des Hochwasserabflusses ist durch entsprechende Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben für die Stellplätze entgegenzuwirken.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, dadurch geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Liederbach jedoch nicht erheblich sind, da großflächig klimarelevante Flächen angrenzen. Integrierte Gehölzpflanzungen und eine versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze können diese Auswirkung verringern.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust von Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen sowie Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere. Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist aufgrund der Biotopausstattung (Acker) nicht zu rechnen. Ggf. kann es durch Eingriffe in angrenzende Gehölzbereiche außerhalb des Änderungsgebietes zum Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und dadurch zu Individuenverlusten und einer Verschlechterung der Habitatbedingungen von Feldlärche, Goldammer, Haussperling, Wacholderdrossel und Stieglitz kommen. Diese können im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden. Bei den festgestellten Greifvögel-Nahrungsgästen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen, da davon ausgegangen werden kann, dass sie nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf im Umfeld vorkommende Alternativflächen ausweichen. Eine mögliche Verdrängung durch Störungen während der Bauzeit ist in der Regel nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Veränderung des Landschafts- und -Ortseingangsbildes durch Gebäude und Eingrünungsmaßnahmen, Gestaltung eines neuen Ortseingangscharakters im Rahmen der Gesamtbebauung des Quartiers Mixte

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch den Liefer- und Kundenverkehr des Nahversorgers, wovon durch die Ortsrandlage und eine entsprechende Gebäude- und Funktionsausrichtung keine Wohngebiete unmittelbar betroffen sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

- Belastung der Nutzer/Bediensteten durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV. Die entsprechenden Schutzabstände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung mit dem Leitungsträger abzustimmen und einzuhalten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

- mögliche Zerstörung von Bodendenkmälern durch Bebauung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a.

Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf für die durch Bebauung und Versiegelung entstehenden Eingriffe wird im Bebauungsplan-Verfahren ermittelt und es werden entsprechende Maßnahmen festsetzen oder vertraglich geregelt. Zumindest teilweise ist ein Ausgleich auf direkt an das Änderungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Sofern keine Kompensation über Ökopunkte erfolgt, kommen für weiteren Kompensationsbedarf Flächen in der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." in Frage, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Zudem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (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 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und 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), Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen

- Sollte sich Bodenaushub als belastet herausstellen, ist er in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gemäß der gültigen Vorschriften zu behandeln bzw. zu entsorgen.
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, sind entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Ableitung, Sammlung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen
- Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen
- hochwasserangepasste Bauweise des geplanten Gebäudes und Gestaltung der Stellplätze
- Festsetzung von Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze, ggf. Fassaden- und Dachbegrünung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz für betroffene Arten
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit von Vögeln (01.10-28/29.02)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten im Innenbereich keine den Standortanforderungen genügenden Flächen in ausreichender Größe und mit geeigneter Verkehrsanbindung zur Verfügung stehen. Da das Vorhaben der Nahversorgung vorhandener und geplanter Wohngebiete im östlichen Gemeindegebiet dienen soll, ist der Standort durch die direkte Anbindungsmöglichkeit an die Höchster Straße ohne Durchfahrung von Wohngebieten der verträglichste. Durch die Ortsrandlage sind auch keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzung zu erwarten.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und

- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Änderung dient der bauleitplanerischen Vorbereitung der Rewe-Standortverlagerung wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort und der gemeindlichen Zielsetzung, die wohnungsnah Versorgung im östlichen Gemeindegebiet zu verbessern. Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) sowie Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Festsetzungen zur Begrünung, Gehölzpflanzung, Gebäudegestaltung und von Ausgleichsmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1 - 5 des Quellenverzeichnisses

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.02.2021
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Luftbild 2019
- [4] Bebauungsplan „Am Wehr - Zum Au Graben“, Vorentwurf, Planungsbüro Fischer Partnergesellschaft mbH, Wettenberg, Stand 28.05.2021
- [5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Am Wehr - Zum Au Graben“, Plan Ö Dr. René Kristen, Biebertal-Fellingshausen, Stand April 2021
- [6] Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Am Wehr - südlich des Au Graben“, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) B. Mensebach, Rheinböllen, Stand 2017
- [7] Gutachterliche Stellungnahme zur Bedeutung einer Verlagerung des Rewe-Marktes in der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“ für eine langfristig sichergestellte Grundversorgung, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 29.06.2020, Ergänzungen im Oktober 2020

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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 Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02496

Dokument vom: 06.01.2021
Dokument-Nr.: S-06529

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

An dem derzeit vollkommen unversiegelten und noch rein der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Bereich mit einer Größe von rund 1,5 ha geht zukünftig durch die Ansiedlung des REWE-Marktes wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dabei werden rund 0,7 ha der insgesamt 1,5 ha betroffenen landwirtschaftlichen Fläche im RegFNP 2010 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im vorgesehenen Änderungsbereich des RegFNP 2010 wird die Bewertung der Bodenfunktion (BFD 50) als sehr hoch eingestuft. Neben einem hohen Biotopentwicklungspotenzial, einem hohen Ertragspotenzial, einer hohen Feldkapazität sowie einem hohen Nitratrückhaltevermögen, kommt es bei späterer Realisierung des Vorhabens zudem zu einem dauerhaften Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter- und natürlichen Ertragsfunktion). Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft steht dem Vorhaben somit entgegen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Ausgleichsbedarf für die durch die Bebauung und Versiegelung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erst im Rahmen eines anschließenden Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden kann, können über mögliche weitere landwirtschaftliche Flächen, die als Ausgleichsflächen herangezogen werden sollen, noch keine Aussagen getroffen werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Da das Änderungsgebiet aufgrund einer von der Gemeinde nun vorgelegten konkreteren Planung auf 1 ha reduziert wurde, sind davon nunmehr nur noch 0,1 ha im RPS/RegFNP 2010 als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Boden sowie die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und/oder Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Für die Planung stehen Alternativflächen im bebauten Innenbereich nicht zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße kann davon ausgegangen werden, dass durch den Flächenverlust keine Existenzbedrohung landwirtschaftlicher Betriebe besteht.

Der Ausgleichsbedarf für die durch Bebauung und Versiegelung entstehenden Eingriffe ist im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und es sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen oder vertraglich zu regeln. Zumindest teilweise ist ein Ausgleich auf direkt an das Änderungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Die Fläche wird aber aufgrund der angestrebten ökologischen Funktionen nicht in die Änderung als Baufläche einbezogen und wegen der geringen Größe (ca. 0,3 ha) nicht in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." geändert. Möglicherweise bestehende Bedenken zu dieser Ausgleichsregelung sind im Bebauungsverfahren zu behandeln. Ggf. sind alternative Ausgleichsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach**, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: Sulzbach (Taunus)
Gruppe: Gemeinde

LIEDE_004_B-02511

Dokument vom: 20.01.2021
Dokument-Nr.: S-06605

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird angeregt, im Zuge der fachgerechten Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten vorzulegen, in dem die Auswirkungen auf den Autobahnteilknoten Anschlussstelle Liederbach/Kelkheim/Unterliederbach (L3016/BAB 66) und den Autobahnvollknoten Anschlussstelle Sulzbach/FFM-Höchst (B8/BAB 66) dargestellt und bewertet werden. Maßnahmen zur Förderung der Nahmobilität werden begrüßt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Unter Punkt A.5 Verkehrsplanerische Aspekte werden gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf folgende Aussage ergänzt:
"Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans „Am Wehr - Südlich des Augrabens“ für das Quartier Mixte wurde 2017 die Leistungsfähigkeit unter anderem im Bereich Höchster Straße geprüft. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die gesamte Verkehrsqualität des Kreisverkehrsplatzes auch nach Realisierung des Quartier Mixte als sehr gut zu bewerten ist. Zur Einschätzung der Auswirkung des aktuellen Bebauungsplans „Am Wehr - Zum Augrabens“ für den Rewe-Markt wurde eine abschätzende Bewertung des planinduzierten Verkehrsaufkommens vorgenommen. Danach besteht ausreichende Kapazität, auch die zusätzlichen Verkehre des geplanten "Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung" aufzunehmen."

Da es sich um einen Lebensmittelvollversorgermarkt für die örtliche Grundversorgung handelt, wird eine Überprüfung der genannten Autobahnknoten in diesem Zusammenhang nicht für erforderlich gehalten.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach** Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: BUND Landesverband Hessen e.V.
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02516

Dokument vom: 25.01.2021
Dokument-Nr.: S-06612

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wegen der von der Gemeinde Liederbach geplanten Errichtung eines Lebensmittelsupermarkts soll im regionalen Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 1,5 ha in ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant“ umgewandelt werden. Hier stellt sich uns die Frage, ob tatsächlich 15.000 m³ Fläche für einen Einzelhandelsmarkt in Liederbach mit 800 m² Verkaufsraum notwendig sind. Wohnungsnahe Versorgung für die Einwohner des Ortsteils Oberliederbach kann auch auf wesentlich kleinerer, bereits im RegFNP ausgewiesener bebaubarer Fläche, realisiert werden.

Die vorgesehene Fläche wird seit Jahren landwirtschaftlich genutzt. Sie ist im aktuellen Flächennutzungsplan u.a. als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Zusätzlich liegt sie im Auenbereich des Liederbachs und lt. Hochwasserrisikokarte von 2013 im Hochwasserrisikogebiet. Durch die Anhebung des Geländes um z.T. mehrere Meter und Bebauung des Gebietes „Am Au Graben“ ist der Retentionsraum für ein extremes Hochwasserereignis verloren gegangen. Daher ist im Plangebiet für Einzelhandel mit einer wesentlich höheren Überflutung bei solch einem Ereignis zu rechnen. Mit einer Bebauung in diesem Bereich und der damit einhergehenden Versiegelung würden wertvolle Ackerböden verloren gehen und das Hochwasserrisiko würde sich für die angrenzende Wohnbebauung und die Unterlieger des Liederbachs erhöhen. Die Kalt- und Frischluftentstehung, sowie der Kalt- und Frischluftabfluss würden sich aller Voraussicht nach negativ verändern. Wir schlagen deshalb vor, das markierte Gebiet vollständig in eine Fläche für die Landbewirtschaftung umzuwandeln und weiterhin als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zu kennzeichnen. Die vorgelegte 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lehnen wir aus den voraus genannten Gründen ab. Zusätzlich widersprechen wir der Aussage in den Unterlagen des Regionalverbands, dass für die 4. Änderung des regionalen Flächennutzungsplans in Liederbach, Gebiet Nahversorgung Quartier Mixte, wegen der vorausgegangenen 3. Änderung des regionalen Flächennutzungsplans kein Flächenausgleich erforderlich sei. In der 3. Änderung wurden 2,5 ha aus dem Gebiet nördliche Weingärten herausgenommen, aber bereits für das geplante Baugebiet „westlich Sindlinger Weg“ als Ausgleich verwendet. Diese 2,5 ha stehen somit nicht mehr als Flächenausgleich für die „Nahversorgung Quartier Mixte“ zur Verfügung.

Da die Nahversorgung der Menschen im Süden von Liederbach wichtig ist, schlagen wir als alternativen Standort für einen Lebensmittelsupermarkt das Betriebsgelände von Coca Cola vor. Cola wird diesen Standort aufgeben, deshalb steht diese Fläche sogar für einen großflächigen Supermarkt zur Verfügung. Das Betriebsgelände ist momentan weitgehend versiegelt. Mit einem nachhaltig gebauten modernen Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung und Begrünung des Geländes, Photovoltaik, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc.) könnte die Situation dort wesentlich verbessert werden. Zusätzlich könnte durch eine mehrgeschossige Bebauung Gewerbefläche nachverdichtet werden. Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist gesichert, es grenzt ein älteres Baugebiet direkt an und der Supermarkt könnte auch von den Arbeitnehmern des Gewerbegebiets genutzt werden. Zusätzlich ist dieser Standort mit dem ÖPNV durch die Nähe zum Bahnhof Liederbach Süd besser zu erreichen. Der Fußweg vom Baugebiet Quartier Mixte bis zu diesem Standort beträgt ca. 10 Minuten.

Sollte unserem Einwand gegen die 4. Änderung nicht gefolgt werden, möchten wir für die geplante Änderung des regionalen Flächennutzungsplans im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die folgenden Anregungen geben:

1. Schaffung von Ausgleichsflächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Begründung: Im Zusammenhang mit dem begonnen Klimawandel wird sich nach allen Prognosen in Mitteleuropa die Anzahl der Starkregenereignisse erhöhen. In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der Starkregenindex für die Gemarkung Liederbach erhöht, genauso wie die Vulnerabilität der Gemeinde bei Starkregenereignissen. Bereits in den Hochwasserrisikokarten von 2013, die inzwischen veraltet sind, liegt der Planungsbereich im Hochwasserrisikogebiet. Beim Starkregenereignis im August 2020 haben wir alle gemerkt, wie gefährlich das darauffolgende Hochwasser im Bereich des Liederbachs und wie teuer die Beseitigung der Schäden war. Auch der Unterlieger des Liederbachs, die Stadt Frankfurt war schwer vom Hochwasser betroffen, obwohl es dort nicht geregnet hatte. Der Verlust von Retentionsfläche durch den Bau eines Supermarkts und von Parkplätzen muss deshalb an sinnvoller Stelle, im Bereich der Gemarkung Liederbach ausgeglichen werden.

2. Schaffung von Ausgleichsflächen für den Verlust wertvoller Böden

Begründung: Böden sind unsere Nahrungsgrundlage, einer der wichtigsten CO₂ Speicher, Grundlage für die Entwicklung und den Bestand der Biodiversität und unabdingbar für die Grundwasserneubildung. Ein Substrat auf einem begrünten Dach kann keinen Boden ersetzen. Das Ziel der Bundesregierung, aus diesen Gründen den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu reduzieren wurde auch in 2020 wieder deutlich verfehlt. Derzeit beträgt der tägliche Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr immer noch durchschnittlich 56 ha pro Tag. Wir schlagen deshalb die Entsiegelung einer Fläche in der Gemeinde Liederbach vor, die der Versiegelung durch den Bau eines Supermarkts mit dessen Parkflächen im Planungsgebiet entspricht.

3. Vorlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung zum geplanten Standort.

Begründung: Der Bau eines großen Einzelhandelsmarkts an der vorgesehenen Stelle wird zum einen zwischen dem Neubaugebiet „Am Au Graben“ und dem alten Ortskern Oberliederbach als auch auf der Höchster Straße zu erheblich mehr innerörtlichem Verkehr führen. Die betreffenden Straßen im Ortskern sind zum Teil nicht für den Begegnungsverkehr ausgelegt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen / Gefährdungen folgen würden. Zudem ist ein sogenannter Vollsortimenter auch für die Bewohner der Nachbarkommunen attraktiv, was zusätzlichen Verkehr erzeugen würde. Die Untersuchung sollte auch geeignete Fahrradwege und die Möglichkeit der Anbindung an die Bestehenden Buslinien umfassen, da zurzeit die Märkte an der Höchster Straße Richtung Kelkheim bestens an die Buslinien angebunden sind. Eine Anbindung an den ÖPNV und Radwegverbindungen sollten vor Fertigstellung des Baus vorhanden sein.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu Flächenbedarf:

Da mittlerweile seitens der Gemeinde Liederbach ein Bebauungsplan-Vorentwurf vorgelegt wurde, kann die zu ändernde Fläche auf 1 ha reduziert werden. Das Gebäude des geplanten Lebensmittelvollversorgers liegt nunmehr im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche und die Stellplätze im Bereich der bisher geplanten Grünfläche und auf ca. 0,1 ha Fläche für die Landbewirtschaftung nördlich anschließend.

zur Klimafunktion:

Im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen liegen nunmehr lediglich ca. 0,3 ha (geplante Stellplätze). Wie im Umweltbericht dargelegt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Kaltlufthaushalt aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden großflächigen Freiflächen gering und für die Frischluftversorgung benachbarte Ortslagen nicht relevant. Die bisher als Ortseingrünung im RegFNP dargestellte Grünfläche ist nunmehr für Stellplätze mit Baumpflanzungen und Eingrünung vorgesehen und kann damit teilweise die bisher geplante Grünflächen-Funktion hinsichtlich Kleinklima, Lebensräumen und Ortsrandgestaltung erfüllen.

zu Hochwasserrisikogebiet:

Hinsichtlich der Lage im potenziellen Überschwemmungsgebiet teilte das Regierungspräsidiums Darmstadt mit Stellungnahme vom 03.02.2021 mit, dass gegen die Änderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, jedoch Teilbereiche des durch die Änderung erfassten Areals aufgrund der aktuellen Neuberechnung zukünftig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbachs liegen werden und für etwaige Bebauung der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten ist. Betroffen ist davon nach bisherigem Kenntnisstand lediglich der südöstliche Teil der geplanten Stellplatzfläche. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

zur vorgeschlagenen Rückwidmung der Fläche:

Dem Vorschlag, das Gebiet vollständig in eine Fläche für die Landbewirtschaftung umzuwidmen und weiterhin als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zu kennzeichnen, wird nicht nachgekommen, da wie in der Begründung dargelegt geeignete Alternativstandorte im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, das Vorhaben zum überwiegenden Teil im Bereich der für die Entwicklung des „Quartiers Mixte“ vorgesehenen Flächen liegt und unter anderem diesen und dem geplanten urbanen Gebiet „Westlich Sindlinger Weg“ zur Nahversorgung dient.

zu Flächenausgleich:

Gemäß Flächenausgleichsrichtlinie ist für das Gebiet der 3. RegFNP-Änderung „Westlich Sindlinger Weg“ von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ kein Flächenausgleich erforderlich, da die Fläche bereits als Baufläche dargestellt ist. Ein Flächenausgleich ist nur für eine Flächenneuanspruchnahme über die im RPS/RegFNP2010 hinaus dargestellten Bauflächen erforderlich. Insofern treffen die Aussagen des Einwenders nicht zu und der Flächenausgleich ist durch die Rückwidmung des Gebietes Weingärten der 3. RegFNP-Änderung erbracht. Im Übrigen werden nunmehr lediglich ca. 0,4 ha zusätzliche Bauflächenanspruchnahme durch das vorliegende Änderungsverfahren vorbereitet, während im Gebiet „Weingärten“ ca. 2,5 ha geplante Wohnbaufläche

zurückgewidmet werden. Die naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist unabhängig vom Flächenausgleich im Bebauungsplan-Verfahren zu regeln.

zum Standortalternativen-Vorschlag Coca-Cola-Gelände:

Gegen einen Standort im Bereich des Coca-Cola-Geländes spricht, dass die weitere Entwicklung dort noch ungewiss ist, die Fläche langfristig für eine gewerbliche Nutzung erhalten werden soll und gemäß Ziel Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.

Die **Anregungen zur Schaffung von Ausgleichsflächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz und von Ausgleichsflächen für den Verlust wertvoller Böden** werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind in diesem Rahmen zu bearbeiten.

zur Forderung der Vorlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung

Folgende Aussagen zur Verkehrssituation aus dem nun vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf werden unter Punkt A5 "Verkehrsplanerische Aspekte" ergänzt: Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans „Am Wehr - Südlich des Augrabens“ für das Quartier Mixte wurde 2017 die Leistungsfähigkeit unter anderem im Bereich Höchster Straße geprüft. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die gesamte Verkehrsqualität des Kreisverkehrsplatzes auch nach Realisierung des Quartier Mixte als sehr gut zu bewerten ist. Zur Einschätzung der Auswirkung des aktuellen Bebauungsplans „Am Wehr - Zum Augrabens“ für den Rewe-Markt wurde eine abschätzende Bewertung des planinduzierten Verkehrsaufkommens vorgenommen. Danach besteht ausreichende Kapazität, auch die zusätzlichen Verkehre des geplanten Sondergebietes aufzunehmen.

Änderungsbedarf:

Abgrenzung Änderungsbereich/Hauptkarte

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Gruppe: TöB**

LIEDE_004_B-02537

**Dokument vom: 28.01.2021
Dokument-Nr.: S-06629**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Rewe stellt ausweislich der Planunterlagen den einzigen Vollsortimenter in Liederbach dar, ansonsten sind einige Discounter ortsansässig. Grundsätzlich halten wir den Bedarf eines Vollsortimenters mit zeitgemäßer Ausstattung und Verkaufsfläche zur Sicherung der Nahversorgung in Liederbach für nachvollziehbar. Den beabsichtigten Standort am Ostrand der Kommune sehen wir jedoch als sehr schlecht gewählt und in mehrfacher Hinsicht für ungeeignet an:
Der Standort liegt „auf der grünen Wiese“ am östlichen Rand von Liederbach und ist an drei Seiten von Freifläche und landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Auch mit dem in Planung befindlichen Wohnquartier Mixte (Bebauungsplan „Beim Wehr - südlich des Augrabens“) ändert sich dies nicht. Der Standort ist daher als typischer „Autostandort“ anzusehen.
Die Planungsunterlagen sprechen bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit von einer Distanz von maximal 700 m. Anhand einer beigefügten grober Skizze kann man sich diese Distanz (roter Kreis) vergegenwärtigen:
Man erkennt, dass weite Teile der Wohnbauflächen und damit der Bevölkerung Liederbachs außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit liegen und so also gerade nicht vom geplanten Markt erreicht werden, es sei denn mit dem Auto. Dafür aber werden der Oberliederbacher Park und eine Kleingarten-Siedlung „versorgt“. Künftig beabsichtigte Wohnbauflächen liegen zwar im fußläufigen Einzugsbereich. Diese wären aber teilweise, wie im Falle der Bereiche südlich der Bahnstrecke („Westlich Sindlinger Weg“ — gegen diese Planungen haben wir deutliche Vorbehalten aufgrund des Verlustes von Gewerbeflächen und des Heranrückens von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe) durch eben diese Barriere vom angedachten Versorgungs-Standort räumlich deutlich getrennt.
Ferner stellt er zwar einen neuen Versorgungsstandort für den östlichen Bereich Liederbachs dar, wird durch seine (erweiterte) Größe und Alleinstellung vor Ort als einziger Vollsortimenter unweigerlich (Auto-)Verkehre anziehen und umlenken. Wir befürchten, dass dies weiter zu Lasten des ohnehin nicht stark ausgeprägten Ortszentrums Liederbach mit den dortigen Nahversorgungseinrichtungen aus Verwaltung, Restaurants, Post, Ärzte, Kleingewerbe, Fachhandel und insbesondere den Handwerksbetrieben aus dem Lebensmittel- und Dienstleistungsbereich gehen wird. Diese Betriebe, zu denen aus dem Handwerk beispielsweise Augenoptiker, Bäcker, Bügelanstalten, Fleischer, Fotografen, Friseure, Goldschmiede, Hörakustiker, Konditoren, Kosmetiker, Orthopädietechniker, Schneider, Schuhmacher, Speiseeishersteller oder Uhrmacher zählen, sind auf zum Teil auch auf Laufkundschaft angewiesen, wie die Corona-Krise zurzeit vor Augen führt. Durch die Magnetwirkung, die dem Rewe zu unterstellen ist, wird diese Laufkundschaft künftig umgelenkt und zumindest nicht ins Ortszentrum, sondern an den Rand geleitet. Bei den üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen bezüglich großflächigem Einzelhandel wird leider regelmäßig lediglich die Auswirkung auf andere Lebensmittelmärkte untersucht, der vorbeschriebene Effekt wird regelmäßig ausgeblendet und kommt zu kurz. Dies sehen wir auch in den vorliegenden Planungen so.
Wir fordern die Gemeinde Liederbach dringend auf, aus den genannten Gründen die Standortwahl neu zu überdenken und geeignete Alternativen zu prüfen. Ein vor allem autogerechter Neu-Standort kann keine Lösung sein. Der Gemeinde Liederbach stehen als Herrin der Planungshoheit Möglichkeiten zur Verfügung, gemeinsam mit der Firma Rewe oder auch generell mit einem anderen Anbieter aus dem Lebensmittelvollsortiment Lösungen zu entwickeln. Eine zentralere Ansiedlung tut Not!

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie in der Begründung zur vorliegenden Änderung dargelegt stehen in zentraler Ortslage und im sonstigen

Innenbereich keine hinsichtlich Verkehrsanbindung und Flächengröße geeignete Flächen zur Verfügung. Zudem ist im angesprochenen Ortszentrum bereits ein Rewe-Nahkauf für die Deckung des täglichen Bedarfs von Laufkundschaft vorhanden. In der Stellungnahme wird verkannt, dass Einkäufe für die Versorgung mit Lebensmitteln zu einem großen Teil in größeren Mengen für mehrere Tage und deshalb mit dem Auto erledigt werden. Die Argumentation, dass Laufkundschaft vom Ortszentrum umlenken werden könnte ist nicht nachvollziehbar, da diese wegen anderer Angebote im Zentrum unterwegs ist und dabei auch den Rewe-Nahkauf für kleinere tragbare Einkäufe nutzen kann.

Auch wird in der relativ wenig befahrenen eingleisigen Bahnstrecke keine Barrierewirkung gesehen, die zukünftige Anwohner im südlich der Bahnlinie geplanten Gebiet „Westlich Sindlinger Weg“ von einem Einkauf im nächstgelegenen Lebensmittelmarkt abhalten würde, zumal alle Einkaufsangebote in Liederbach nördlich der Bahn liegen.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: Abwasserverband Main-Taunus
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02539

Dokument vom: 26.01.2021
Dokument-Nr.: S-06635

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Änderungsbereichs keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen. In unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches verläuft jedoch der verbandseigene „Hauptsammler I Kelkheim-Frankfurt“ der Abwassergruppe Liederbach zur überörtlichen Ableitung der Abwässer der angeschlossenen Mitgliedskommunen Königstein im Taunus, Kelkheim (Taunus) und Liederbach am Taunus. Dieser Hauptsammler verläuft am südlichen Rand des Planungsbereiches weitgehend in öffentlichen Wege- bzw. Straßenparzellen. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe geplant.
2. Der Änderungsbereich bzw. das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 1,5 ha wurde in der zuletzt wieder im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits mit einer Teilfläche berücksichtigt, jedoch nur entsprechend dem damaligen Planungsstand und als reine Wohnbaufläche.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgt weitgehend im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers im Bereich südlich und westlich des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Liederbach (Schmutzwasserkanal) bis zum Anschluss an den Verbandssammler des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main. Die Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt dagegen weitgehend über bestehende Regenwasserkanäle der Gemeinde Liederbach direkt in den Liederbach bzw. den Augraben.
4. Die Entwässerung des Plangebietes sollte ebenfalls als Trennsystem mit Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die Ortskanalisation (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Liederbach mit Anschluss an den Verbandssammler geplant werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte weitestgehend im Plangebiet zurückzuhalten, vor Ort versickert oder verzögert und gedrosselt möglichst über bestehende Regenwasserkanäle der Gemeinde Liederbach direkt in den Liederbach eingeleitet werden.
5. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Gemeinde Liederbach am Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im ISTZustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.
6. Das Plangebiet muss hinsichtlich der künftig mit einem Lebensmittelmarkt bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 3 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend der geplanten Änderung des RegFNP sowie der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfehlen wir folgende Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt aufzunehmen:
Ableitung, Sammlung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen, Befestigung von Stellplätzen und Wegen, gegebenenfalls auch von Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau, Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern
8. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich: 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von

Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung oder direkt an ein Gewässer) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Grünanlagenbewässerung bereitzustellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Liederbach verläuft jedoch in unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches. Die Belange des Abwasserverbandes Main-Taunus werden hinsichtlich der ihm obliegenden Gewässerunterhaltung durch die Planung nicht berührt.

10. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Liederbaches. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus vom Ing.-Büro Björnson, Koblenz im Jahr 2007 erstellten Hochwasserschutzkonzept für das Einzugsgebiet des Liederbaches liegt der südöstliche Teilbereich des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Liederbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

11. Laut dem durch das Land Hessen aktuell rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbaches liegt das Plangebiet jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet des Liederbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Laut dem vom Land Hessen aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für das Einzugsgebiet Sulzbach/Liederbach liegt der südöstliche Teil des Plangebietes dagegen wiederum im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie bei einem extremen Hochwasser.

12. Der HWRMP Sulzbach/Liederbach wird derzeit im Auftrag des Landes aktualisiert. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Liederbaches soll ebenfalls neu festgesetzt werden. Auf die hiermit verbundenen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, HWG) und die gegebenenfalls daraus für das Plangebiet resultierenden Ver- bzw. Gebote weisen wir ausdrücklich hin.

13. Grundsätzlich sind Bauvorhaben im Hochwassergefahrenbereich bzw. Überschwemmungsgebiet abzulehnen. Sofern Bauvorhaben im Plangebiet das Überschwemmungsgebiet des Liederbaches berühren und einen etwaigen Retentionsraumverlust zur Folge haben, so ist dieser durch geeignete Maßnahmen möglichst direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe mindestens gleichwertig und höhengleich auszugleichen. Geplante Neubauten im Hochwassergefahrenbereich sind zudem entsprechend hochwasserangepasst auszuführen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise zur Schmutzfrachtberechnung, Regenwasserbehandlung und Abwasserbeseitigung und zu vorhandenen Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

Die Hinweise im Umweltbericht zur Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Detaillierte Aussagen dazu betreffen die Bebauungsplan-Ebene.

Die Gefahr einer Überflutung des Plangebietes wird von unserer Seite nicht in Frage gestellt. In der Bestandsaufnahme ist das Gebiet als hochwassergefährdet gemäß Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) eingestuft.

zu 10: Das Hochwasserschutzkonzept vom Büro Björnson (2007) liegt dem Regionalverband nicht vor, eine rechtliche Bindungswirkung für die vorbereitende Bauleitplanung ist unklar.

zu 11: Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Liederbaches, welches eine rechtliche Bindung und Ausschlusswirkung für die Planung hätte. Die Abgrenzungen aus dem HWRMP sind derzeit noch nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, so dass hier die rechtliche Bindung (noch) fehlt. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde mit Stellungnahme vom 03.02.2021 mitgeteilt, dass gegen die Änderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, jedoch Teilbereiche des durch die Änderung erfassten Areals aufgrund der aktuellen Neuberechnung zukünftig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbaches liegen werden und für etwaige Bauungen der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten ist. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

zu 12: Den Hinweis auf die vorgesehene Aktualisierung nehmen wir zur Kenntnis. Im Bereich des HQ 100 sind nach derzeitigem Planungsstand keine Gebäude, sondern Parkplatzflächen vorgesehen. Bauliche Details sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln (Vermeidung von Abflusshindernissen o.ä.).

zu 13: Ein evtl. Retentionsraumverlust ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen. Ein Hinweis auf hochwasserangepasste Bauweise für das geplante Gebäude wird in Kap. B 2.3 Maßnahmen aufgenommen.

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass den Belangen des Hochwasserschutzes durch entsprechende

Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach
Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

**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: Liederbach am Taunus
Gruppe: Gemeinde

LIEDE_004_B-02542

Dokument vom: 28.01.2021
Dokument-Nr.: S-06648

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Seitens der antragstellenden Gemeinde Liederbach wird mitgeteilt, dass aufgrund der endgültigen Planung in dem Gebiet tatsächlich nunmehr nur noch eine Fläche von insgesamt 11.950 m² für das Projekt einschließlich Parkplatz und Ausgleichsmaßnahmen überplant wird, sodass weniger als die in der Vorlage genannten "ca. 1,5 ha" in Anspruch genommen werden. Der Entwurf der Planung für den Bau des Marktes und eine Übersicht über die überplanten Grundstücke ist beigelegt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Änderung wird an den reduzierten Flächenbedarf angepasst. Es wird nunmehr nur noch eine Fläche von ca. 1 ha in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" geändert. Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehene Fläche von ca. 0,2 ha östlich angrenzend an das Änderungsgebiet wird aufgrund ihrer Funktion nicht in die Bauflächendarstellung einbezogen. Sie bleibt Teil der angrenzenden "Fläche für die Landwirtschaft", die auch Ausgleichsflächen beinhalten kann, sofern diese aufgrund der geringen Größe oder dem fehlenden Zusammenhang mit dem Biotopverbund nicht als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt werden können.

Änderungsbedarf:

Abgrenzung Änderungsbereich/Hauptkarte
Texte/Beschlussvorlage
Texte/Erläuterung der Planung
Texte/Umweltbericht

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach** Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: Syna GmbH
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02544

Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06658

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird auf zu berücksichtigende bestehende oder geplanten Anlagen hingewiesen und auf das Erfordernis der Errichtung einer 20-kV-Transformatorstation, den Raumbedarf für die Einbringung von Versorgungskabeln und Straßenbeleuchtungsstützpunkten an Erschließungsstraßen und Verbindungswegen, den erforderlichen Abstand zu Kabeln bei Baumpflanzungen und die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter. Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen sind im Voraus abzustimmen.

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft die 110-kV- Hochspannungsfreileitung „Pkt. Hattersheim - Bommersheim, Bl. 3016“ der Syna GmbH, die mit einem Schutzstreifen von je 15 m beidseits der Leitungssachse durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert ist. Hochstämmige Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht angepflanzt werden. Alle geplanten Einzelmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens, insbesondere Bebauungen, Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen einer detaillierten Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung der Syna GmbH.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Vorgaben beachtet und die vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Regionalplans/Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Hinweise auf die vorhandene 110-kV-Freileitungstrasse und einzuhaltende Schutzabstände sind im Umweltbericht der vorliegenden Änderung enthalten. Gemäß der vorliegenden Planskizze von Rewe verläuft die Leitung östlich des geplanten Lebensmittelmarkt-Gebäudes im Bereich der geplanten Stellplätze.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: IHK Frankfurt am Main Geschäftsstelle Hochtaunus
/ Main-Taunus
Gruppe: TöB**

LIEDE_004_B-02547

**Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06647**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir möchten hinsichtlich folgender Punkte der Begründung unsere Bedenken zum Ausdruck bringen:

1. Das Gebiet liegt am Ortsrand von Liederbach und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.
2. Schwerpunkt der möglichen Wohnbauflächenentwicklung liegt am östlichen Ortsrand. Durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes erfolgt eine wohnungsnahe Versorgung.
3. Unter den regionalplanerischen Aspekten wird u.a. das Ziel der Verkehrsvermeidung genannt. Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle angeschlossen. In Nähe befindet sich der Haltepunkt „Liederbach Süd“ der Regionalbahn. Das Gebiet ist an das Straßennetz über die Höchster Str. angebunden.

Zu 1. Die IHK Frankfurt am Main sieht es als wesentlich an, eine Nahversorgung der Gemeinde Liederbach zu gewährleisten. Das geplante Gebiet ist eine Randlage. Eine Versorgung des Wohngebietes „Quartier Mixte“ und der näheren Umgebung ist nicht zwingend von der geplanten Fläche aus zu versorgen. Große angrenzende Teile sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Somit ist nicht von einer zentralen wesentlichen Versorgung Liederbachs auszugehen. Zu 2. Von einer wohnungsnahen im Sinne von fußläufig erreichbaren Versorgung kann nur für das Wohngebiet „Quartier Mixte“ und die angrenzenden Wohnhochhäusern gesprochen werden. Für eine wohnungsnahe Versorgung der Gemeinde oder größerer Teile davon ist das Gebiet zu weit entfernt.

Unter dem Aspekt die Gemeinde-Mitte attraktiv zu halten, wäre eine Etablierung eines Vollsortimenters stärker in Richtung Gemeinde-Mitte unbedingt zu empfehlen.

Zu 3. Aus unserer Sicht befindet sich ein „Einkaufsknotenpunkt“ am bisherigen südwestlichen Standort Höchster Str./ Alt Niedernhofheim. Dieser wird hauptsächlich über das Verkehrswegenetz bedient. Eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes wird daher den Verkehrsfluss zwischen der Höchster Str./ Alt Niedernhofheim entlang der Höchster Str. zum neuen Standort erhöhen. Im wöchentlichen Einkauf wird man beide Standorte nachfragen. Das Anliegen, einen größeren und moderneren Vollsortimenter zu errichten, ist für uns nachvollziehbar. Die Gemeinde Liederbach lässt aus unserer Sicht jedoch viele Möglichkeiten außer Acht. Für die in der Ortsmitte ansässigen Gewerbebetriebe wäre es ein großer Vorteil, für mehr Laufkundschaft zu sorgen. Gerade in der derzeitigen Pandemie ist das innerorts angesiedelte Gewerbe in eine existenzbedrohende Lage gekommen. Wir gehen davon aus, dass ein Vollsortimenter eine gewisse Magnetfunktion ausübt. Daher trägt eine Verlagerung hin zur Gemeindemitte zu einer Erhöhung der Laufkundschaft bei. Eine Erhöhung der Attraktivität der Gemeindemitte ist daher nicht nur für die Gewerbetreibenden von Nutzen; auch einem Aussterben der Innenstädte bzw.

Gemeindezentren könnte hier entgegengewirkt werden. Hier ist die Gemeinde aus unserer Sicht dringend stärker gefordert, alle Möglichkeiten neu zu überdenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie in der Begründung zur vorliegenden Änderung dargelegt stehen in zentraler Ortslage und im sonstigen Innenbereich keine hinsichtlich Verkehrsanbindung und Flächengröße geeignete Flächen zur Verfügung. Es werden in der Stellungnahme Möglichkeiten angesprochen, die aber nicht konkret benannt werden und real flächenbezogen nicht vorhanden sind. Das belegt auch die halbautomatische Baulückenerfassung des Regionalverbandes. Durch den Rewe-Nahkauf ist im Ortszentrum bereits ein Lebensmittelversorger mit einer gewissen Magnetfunktion insbesondere für Laufkundschaft vorhanden. Einkäufe in einem Lebensmittelvollversorger erfolgen in der Regel in größeren Mengen für die Versorgung mit Lebensmitteln für mehrere Tage und werden deshalb zu einem großen Teil

mit dem Auto erledigt und nicht mit anderen zentrumsrelevanten Aktivitäten verbunden werden wie Bummeln, Kaffeetrinken, Friseur- oder Optikerbesuch etc..

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach
Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

**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: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB**

LIEDE_004_B-02562

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06675**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich mehrerer Flugsicherungseinrichtungen (z.B. des Flughafens Frankfurt/Main) belegen ist.

Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach
Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

**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: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02563

Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06676

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind Bodendenkmäler bekannt. Dabei handelt es sich um die Fundstelle „Oberliederbach 26“, eine Siedlungsstelle der vorrömischen Eisenzeit. Es ist damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Für den Fall, dass Sie das o. g. Vorhaben genehmigen wollen, stellen wir das Benehmen mit der Maßgabe her, dass folgende bodendenkmalpflegerische Anforderungen erfüllt werden: Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist vor mit Bodeneingriffen verbundenen Baumaßnahmen ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/ Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG unter Punkt „B 2.3“ des Aufstellungsbeschlusses sind korrekt, aber entsprechend zu ergänzen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten. Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung werden entsprechende Aussagen unter Punkt B 2.1, 2.2 und 2.3 ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach**
Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02564

Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06677

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die 4. Änderung des oben genannten Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nahversorgung Quartier Mixte“ in Liederbach, OT Oberliederbach bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Gemäß Punkt A.5 Verkehrsplanerische Aspekte der Verfahrensunterlagen ist im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens in einem Verkehrsgutachten der zu erwartende Neuverkehr zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen.
Wir bitten um Beteiligung im zugehörigen Bauleitplanungsverfahren, damit die Hessen Mobil betreffenden Belange entsprechend geprüft werden können. Eine Detaillierte Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Unter Punkt A.5 Verkehrsplanerische Aspekte werden gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf folgende Aussage ergänzt:
Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans „Am Wehr - Südlich des Augrabens“ für das Quartier Mixte wurde 2017 die Leistungsfähigkeit unter anderem im Bereich Höchster Straße geprüft. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die gesamte Verkehrsqualität des Kreisverkehrsplatzes auch nach Realisierung des Quartier Mixte als sehr gut zu bewerten ist. Zur Einschätzung der Auswirkung des aktuellen Bebauungsplans „Am Wehr - Zum Augrabens“ für den Rewe-Markt wurde eine abschätzende Bewertung des planinduzierten Verkehrsaufkommens vorgenommen. Danach besteht ausreichende Kapazität, auch die zusätzlichen Verkehre des geplanten "Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung" aufzunehmen.

Hessen Mobil ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu beteiligen. Es ist zu erwarten, dass mögliche erforderliche Maßnahmen im Rahmen der konkreten Planung nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung betreffen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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 Main-Taunus-Kreises
Gruppe: TöB

LIEDE_004_B-02565

Dokument vom: 27.01.2021
Dokument-Nr.: S-06692

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz:

Wir halten den Standort aus den folgenden Gründen für bedenklich. Im Umweltbericht wird auf mehrere naturschutzfachlichen Konfliktpunkte hingewiesen: Potentielle Überschwemmungsfläche (Auenbereich des südlich verlaufenden Liederbaches, hohes Biotopentwicklungspotential (Nassstandort mit Auendynamik), hohe Relevanz für Kaltlufthaushalt, Veränderung des Landschafts- und Ortseingangsbildes, Artenschutz. Wir empfehlen dringend, auf einen Standort mit geringerem Konfliktpotential auszuweichen. Da der Bereich unter anderem als Fläche mit hohem Biotopentwicklungspotential eingestuft ist, sollte geprüft werden, ob statt einer Bebauung biotopaufwertende Maßnahmen durchgeführt werden können. Die Fläche könnte dann ggf. zukünftig als Ausgleichsfläche für andere Planungen herangezogen werden.

Wasser- und Bodenschutz:

Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes sehen wir die vorgesehene Planänderung kritisch. Bei der vorgesehenen Bebauung und großflächigen Versiegelung stünde der Bereich, bisher teilweise als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie Grünfläche bzw. Parkfläche, nicht mehr für diese Funktionen zur Verfügung. Abwägungen zu Auswirkungen oder eventuellem Ausgleich fehlten in den bisherigen Planungen noch, wären aber nach unserem Erachten schon für eine Voreinschätzung notwendig.

Der Änderungsbereich befindet sich zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, kann aber nach dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für das Einzugsgebiet des Liederbaches bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Die Überarbeitung des HWRMP erfolgt beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden (RPAU-Wi). Inwieweit hier eventuell neue Erkenntnisse vorliegen, sollte mit dem RPAU-Wi abgestimmt werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Fläche weist zwar aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ein Biotopentwicklungspotenzial auf, sie wird aber seit Langem ackerbaulich genutzt, ist von Äckern umgeben und grenzt an geplante Wohnbebauung. Sie liegt außerhalb der südlich angrenzenden „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ am Liederbach, in der Biotopentwicklungsmaßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes vorrangig vorzusehen sind. Zudem ist der größte Teil im Zusammenhang mit dem in Entwicklung befindlichen „Quartier Mixte“ schon länger als Baufläche vorgesehen.

Die bisher als Ortseingrünung dargestellte Grünfläche ist nunmehr für Stellplätze mit Baumpflanzungen und Eingrünung vorgesehen und kann damit teilweise die bisher geplante Grünflächen-Funktion hinsichtlich Kleinklima, Lebensräumen und Ortsrandgestaltung erfüllen. Das Orts- und Landschaftsbild ändert sich in diesem Bereich ohnehin durch das angrenzende Baugebiet. Entsprechende Be- und Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in den neu entstehenden Ortsrand sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt sind aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden großflächigen Freiflächen gering und für benachbarte Ortslagen nicht relevant, wie im Umweltbericht dargelegt wurde.

Hinsichtlich der Lage im potenziellen Überschwemmungsgebiet teilte das Regierungspräsidiums Darmstadt mit Stellungnahme vom 03.02.2021 mit, dass gegen die Änderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, jedoch Teilbereiche des durch die Änderung erfassten Areals aufgrund der aktuellen Neuberechnung zukünftig im amtlich

festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbachs liegen werden und für etwaige Bebauung der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten ist. Betroffen ist davon nach bisherigem Kenntnisstand lediglich der südöstliche Teil der geplanten Stellplatzfläche. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Wie in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt, stehen Alternativstandort in Innenlage nicht zur Verfügung. Die Unterlagen werden hinsichtlich der Abwägung und dem naturschutzfachlichen Ausgleich ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach, Ortsteil Oberliederbach Gebiet: "Nahversorgung Quartier Mixte"

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

LIEDE_004_B-02570

Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06704

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus **regionalplanerischer Sicht** wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Liederbach am Taunus zur Sicherung der Grundversorgung als notwendig angesehen. Daher kann für das Kleinzentrum eine Ausnahmeregelung angewendet und auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden. Unter Berücksichtigung des ergänzten Verträglichkeitsgutachtens vom 01. Oktober 2020 und den im Vorfeld mündlich und schriftlich getroffenen Absprachen bestehen aus Sicht der Regionalplanung zu dem o. g. Vorhaben keine Bedenken. Hierbei wird insbesondere auf die Ausführungen zum Umgang mit dem Getränkemarkt sowie die Kopplung des Marktes an die Realisierung der Wohnnutzung Bezug genommen. In diesem Kontext wird erneut auf die Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrages und auf die Aufnahme einer Standortalternativenprüfung in den Bebauungsplanentwurf hingewiesen.

Aus **naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht** bestehen zu dem o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch von einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Offenlandvogelarten zum Beispiel der Goldammer oder Feldlärche sowie des Stieglitzes im Plangebiet auszugehen ist, muss im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des RegFNP 2010 noch nachvollziehbar dargelegt werden, dass der Planung keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen. Die bislang in den Planunterlagen getroffenen Aussagen zum artenschutzrechtlichen Konfliktpotential, insbesondere durch die genannten Individuenverluste und durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu den erforderlichen Konfliktlösungen, sind noch nicht nachvollziehbar. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Außerdem gibt es keine Hinweise auf nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Unterlagen für eine sorgsame Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bereich **vorsorgender Bodenschutz** nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sind nicht ausreichend im Plan enthalten. Ob die Fragen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem übergeordneten Verfahren (Aufstellung FNP) abgehandelt wurden, ist nicht ersichtlich. Die Darlegungen lassen nicht erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden können. Der Umweltbericht enthält eine nur unzureichende Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden, die nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichts vorgegeben ist. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose im Umweltbericht differenziert zu beschreiben.

Oberflächengewässer

Gegen die o. g. Änderung des RPS/RegFNP bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des durch die Änderung erfassten Areals aufgrund der aktuellen Neuberechnung zukünftig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbachs liegen werden. Für etwaige Bauungen ist der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Rückhalt bzw. die Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorzusehen sind. Regenrückhalte- bzw. Regenwasserverwertungsmaßnahmen sind daher bei der Planung zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaft

Es wird darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 — Abfallwirtschaft) zu dem

Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme aus **regionalplanerischer Sicht** entspricht den Erläuterungen unter Punkt A 4 der Begründung. Ein Hinweis auf die zustimmende Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird ergänzt.

Zu den aus **naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht** angesprochenen Aspekten:
Die Ausführungen zum Artenvorkommen wurden im Umweltbericht entsprechend dem reduzierten Änderungsgebiet und den Ergebnissen des nun vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Stand April 2021 angepasst. Streng geschützter Arten oder Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt. Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht zu rechnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens die artenschutzrechtlichen Belange und die Eingriffsregelung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend so behandelt werden können, so dass sie dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Die vom Stellungnehmer bezüglich **vorsorgendem Bodenschutz** geforderten Informationen sind z.T. in den Unterlagen enthalten und wurden unter Punkt A7 hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ergänzt. Detailliertere Ausführungen zu Auswirkungen auf den Boden und zum möglichen Ausgleich sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

zu **Oberflächengewässer**: Ein Hinweis auf hochwasserangepasste Bauweise und die vorgesehene Ausweisung eines Teilbereiches als Überschwemmungsgebiet werden in den Unterlagen ergänzt.

Unter Punkt B2.3 im Umweltbericht der vorliegenden Änderung sind bereits entsprechende Maßnahmen zur **Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers** genannt.

Der Hinweis der **Abfallwirtschaft** zur Entsorgung von Bauabfällen betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Er ist im Bebauungsplan und bei der Bauausführung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht