



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-12

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-272 des Regionalvorstandes vom 25.03.2021
Beschluss Nr. IV-259 der Verbandskammer vom 05.05.2021
zu DS IV-2021-16 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-8 des Regionalvorstands vom 07.10.2021
Beschluss Nr. V-20 der Verbandskammer vom 17.11.2021
zu DS V-2021-20 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: "Sinai II und III" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 29.11.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/21 bekannt gemacht. Sie fand vom 07.12.2021 bis 14.01.2022 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2021 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Bad Soden am Taunus hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus

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

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

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

haben sich nicht geäußert:

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
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
DB Immobilien, Region Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Königstein, Hessen-Forst
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.
IHK Frankfurt am Main
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken, in Deutschland
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
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
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Stadtwerke Kelkheim
Syna 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.
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Zweckverband Naturpark Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Abwasserverband Main-Taunus
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13

Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls 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.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02831

Dokument vom: 13.12.2021
Dokument-Nr.: S-07278

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu den Hinweisen und Anmerkungen der bisherigen Stellungnahme vom 31.05.2021, die inhaltlich weiterhin aufrecht erhalten wird, ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden und öffentlich ausliegenden Entwurfs keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

In der Stellungnahme erfolgten Aussagen zu:

- Berücksichtigung des Plangebietes bei der Schmutzfrachtberechnung für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach
- Entwässerung im Mischsystem über die städtische Ortskanalisation und überörtliche Abwasserbeseitigung
- Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen aller relevanten Regenentlastungsanlagen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen
- Planung der Entwässerung im Trennsystem, wobei möglichst viel des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und vor Ort versickert oder verwendet werden sollte.
- Berücksichtigung des Plangebietes bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung voraussichtlich in ca. 3 Jahren
- Empfehlungen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Den Hinweisen ist zu entnehmen, dass hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes keine Bedenken bestehen. Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02834

**Dokument vom: 21.12.2021
Dokument-Nr.: S-07286**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

gegen die vorliegende Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
Es wird auf die Stellungnahme vom 24.06.2021 verwiesen.
Eine im Bauleitplanverfahren beauftragte Voruntersuchung im Rahmen archäologischer Ausgrabungen findet derzeit bereits statt.

Stellungnahme vom 24.06.2021

Eine vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Rahmen der Bauleitplanung für das o. g. Planungsgebiet geforderte geophysikalische Prospektion hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die von der Firma PZP angefertigte Prospektion konnte eine Vielzahl von Hinweisen auf Bodendenkmäler erbringen.

Es ist daher damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend zu berücksichtigen, muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Angesichts der oben erwähnten Hinweise auf Bodendenkmäler ist auch eine eventuelle Kampfmittelsondierung / -räumung archäologisch zu überwachen.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Im Übrigen bestehen seitens der Denkmalfachbehörde keine Einwände gegen die geplante Änderung des Regionalplanes, bzw. Regionalen Flächennutzungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine im Bauleitplanverfahren beauftragte Voruntersuchung im Rahmen archäologischer Ausgrabungen bereits stattfindet und somit den Hinweisen zu Bodendenkmälern und zum Erfordernis vorzuschaltender Grabungsmaßnahmen im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe Rechnung getragen wird

Zur eventuellen Kampfmittelsondierung / -räumung wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über die Fläche vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Sulzbach (Taunus)
Gruppe: Gemeinde

BASOD_002_B-02838

Dokument vom: 21.12.2021
Dokument-Nr.: S-07293

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird auf die folgenden, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“ der Stadt Bad Soden gegebenen Anregungen vom 13.07.2021 verwiesen:

- Die verkehrlichen Auswirkungen auf die L 3014 (Limesspange) und den Autobahnvollknoten Anschlussstelle Sulzbach/FFM-Höchst (B8/ BAB A66) sind fachgerecht zu überprüfen. Negative Auswirkungen auf die Gemeinde Sulzbach (Taunus) sind zu vermeiden.
- Zur Entlastung des Verkehrsaufkommens wird angeregt, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV sowie zur Förderung der Nahmobilität zu prüfen. Die Ermöglichung der Anbindung an das regionale Fuß- und Radwegenetz bzw. an einen Fuß- und Radweg entlang der L 3014 in Fortführung des bestehenden Radwegs von Sulzbach (Taunus) aus in Richtung Liederbach am Taunus sowie die Anbindung an die das Gebiet begleitende Regionalparkroute werden begrüßt.
- Mit dem zukünftigen Gewerbeunternehmen ist ein Mobilitätsmanagement zu entwickeln und zu vereinbaren, um das Verkehrsaufkommen in der Region nachhaltig und positiv gestalten zu können.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das gesamte Baugebiet Sinai II + III ist bereits endabgewogen und seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 in diesem dargestellt. Da in diesem Änderungsverfahren lediglich die Änderung des Flächenzuschnittes ohne zusätzliche Flächenausweisung vorgesehen ist, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der detaillierte Nachweis für die verkehrliche Erschließung sowie die verkehrliche Mehrbelastung durch die nun vorgesehene Inanspruchnahme der Planflächen und daraus abzuleitende ggf. erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen erfolgen im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregungen zur Förderung der Nahmobilität sind im Rahmen der Bebauungsplanung und des städtischen Mobilitätsmanagements zu berücksichtigen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion
Main-Taunus
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02845

**Dokument vom: 30.12.2021
Dokument-Nr.: S-07308**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass Sinai II und III an eine relativ stark frequentierte Landesstraße (L 3014) angrenzen, die die Stadt Bad Soden mit den angrenzenden Gemeinden Liederbach und Sulzbach verbindet. Diese Landesstraße besteht aus je einem Fahrstreifen in beide Richtungen. Radwege sind hier nicht vorhanden. In der Planung der Gebiete Sinai II und III sollen sowohl ein neues Wohngebiet als auch ein neues Gewerbegebiet entstehen. In Anbetracht dessen, dass die Zahl der Fahrradfahrer klimabedingt und verkehrspolitisch gefördert deutlich angestiegen ist und auch weiter ansteigen wird, und im Hinblick auf die zu erwartende Anzahl von jungen Familien, die sich in Sinai II und III ansiedeln werden, wird von polizeilicher Seite angeregt, zu prüfen, ob parallel zur L 3014 sowohl in Richtung Liederbach als auch in Richtung Sulzbach ein Radweg angeschlossen werden kann.

Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum, insbesondere bei Parkplätzen von Supermärkten, möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen. Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Polizeipräsidium Westhessen mit einzubeziehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu Radwegeplanung:

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist eine "Überörtliche Fahrradrouten, geplant" am nördlichen Fahrbahnrand der L3014 dargestellt. Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 78 "Sinai II und III" ist eine "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg" parallel zum nördlichen Fahrbahnrand der L 3014 festgesetzt. Die konkrete Planung und Umsetzung obliegt dem Straßenbausträger der Landesstraße, hier Hessen Mobil, in Abstimmung mit der Stadt Bad Soden und dem Main-Taunus-Kreis.

Ruhender Verkehr:

Der Hinweis zur Parkplatzbreite ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

Kriminalprävention:

Das genannte Polizeipräsidium Westhessen wurde ebenfalls beteiligt. Die Einbeziehung in weitere konkretisierende Planungsschritte obliegt der Stadt Bad Soden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02846

Dokument vom: 03.01.2022
Dokument-Nr.: S-07310

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist zu konstatieren, dass durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 im Ergebnis hochwertigste Böden für die landbauliche Nutzung der Landwirtschaft entzogen werden. Im Bodenviewer des Landes Hessen des HLNUG ist der Bereich entsprechend mit einer Acker-/Grünlandzahl (BFDL 5) von 70 bis 75 dargestellt. Insoweit ist das Ertragspotential als hoch bis sehr hoch einzustufen und der Verlust wertvollster Ackerböden ist nicht zu kompensieren.

Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) 2010 stellt den Bereich in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der höchsten Wertigkeitsstufe 1 a dar. Dementsprechend sind im RPS/RegFNP 2010 „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus ist eine einzelbetriebliche Betroffenheit durch den Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen zu konstatieren, die primär einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb betrifft. Insoweit ist eine deutliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß den Antragsunterlagen soll der naturschutzrechtliche Ausgleich flächenneutral und dementsprechend ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Eingriffe durch die Anlage von großzügigen Grünflächen mit einer blütenreichen Wiesenvegetation sowie mit Baum-Strauch- Pflanzungen zu einem kleinen Teil kompensiert. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll beispielsweise durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen erfüllt werden. Diese Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden.

Durch das Brutvorkommen der Feldlerche mit insgesamt vier Brutpaaren ergibt sich darüber hinaus ein Erfordernis für Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes. Hierfür sind Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen auf rund 2 ha zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzone, insbesondere zur Förderung der Feldlerche vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist im weiteren Bebauungsverfahren auszuarbeiten und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zu diesen Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich hierbei zukünftig um Pflegeflächen handelt, die zwar mit landwirtschaftlicher Technik bewirtschaftet werden können, deren Bewirtschaftung sich aber nicht in die standardisierten Abläufe anderer, benachbarter Ackerschläge mit einbinden lässt. Für die Umsetzung der Maßnahmen ergeben sich somit deutlich höhere Aufwendungen für den Bewirtschafter. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist hier insofern zu konstatieren.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wird bereits an dieser Stelle angeregt, die Pflege bzw. Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen vertraglich mit örtlichen Landwirten zu regeln. Die entstehenden Mehraufwendungen sind dabei adäquat zu entschädigen. Aufgrund des sich aus der Gesetzgebung zum Naturschutz ergebenden Erfordernisses werden den dargestellten Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes öffentliche Belange der Landwirtschaft nicht entgegengestellt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da es sich um einen Flächentausch in gleicher Flächengröße handelt, wird durch die RegFNP-Änderung gegenüber der bisherigen Planung keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und wertvoller Ackerböden vorbereitet.

Die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange, der Verlust wertvoller Ackerflächen durch die geplante Flächenentwicklung und die geplante Ausgleichsregelung sind in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt. Die einzelbetriebliche Betroffenheit sowie vertragliche Regelungen mit Landwirten zur Pflege bzw. Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen und zur Entschädigung sind im Rahmen der Bebauungsplanung und nachfolgender Regelungen durch die Stadt Bad Soden zu behandeln.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 34
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02849

**Dokument vom: 03.01.2022
Dokument-Nr.: S-07318**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird auf die folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen:
Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nur am nördlichen Randbereich betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)
Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

BASOD_002_B-02854

Dokument vom: 05.01.2022
Dokument-Nr.: S-07324

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Von betroffenen Anwohnern werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht, die auch bereits in der Bürgerversammlung 2021 zum Bebauungsplan vorgetragen wurden:

- Auf keinen Fall sollten die bereits vorhandenen Rückhaltebecken oberhalb des Hübenbusch 29 (unter Flüchtlingsheim) reduziert werden, da es sonst bei Starkregen zu Wassereintritt am Hübenbusch kommen könnte. Was VOR der Erstellung der Rückhaltebecken mehrfach der Fall war (Wasser in Kellern)
- Der geplante Abstand zu den Bestandshäusern an Hübenbusch soll nur 30 m von Hauskante zu Hauskante gerechnet betragen. Dies ist eindeutig zu nah, denn die Häuser würden dann nur von den Gärten der bereits bestehenden Häuser getrennt und im direkten Anschluss kämen oberhalb des Hangs die neuen Einheiten.
- Die auf dem Bebauungsplan geplante Straße mit Einmündung auf die Schubertstraße (geplanter Wirtschaftsweg) schürt starke Bedenken, dass sowohl der Verkehr dort noch stärker ansteigen könnte und auch die Kanalisation an ihre Grenzen gerät. Es sollte gesichert werden, dass Bewohner dort nicht fahren können, z.B. mit einer Schranke.
- Die geplante Straße seitlich am neuen Wohngebiet (im Moment der Fußweg für Spaziergänger, Kinder-Schule) sollte ins Wohngebiet selbst verlegt werden - Stichwort: Sicherheit der Schulkinder (massive Wanderungen am Morgen/WOE viele Hundebesitzer und Spaziergänge/Jogger). Von oben kommen morgens viele Kindergartenkinder Richtung Bad Sodener Kindergarten. Dieser Fußweg sollte auf jeden Fall als FUSSWEG bestehen bleiben.
- Extreme Befürchtungen, dass die neue Abfahrt der Limespange (siehe auch Skizze des Bebauungsplans) als Abkürzung quer zur Niederhofheimer (von allen) benutzt werden könnte. Dies würde zu massiver Belastung dieser Straße führen und natürlich mehr Geräuschbelastung und wiederum ein Sicherheitsthema für die Schulkinder und Spaziergänger dort oben.
- Generell soll das ganze Gebiet möglichst autofrei gehalten werden. Es ist dazu eine große Garage/Tiefgarage für alle Bewohner im Einfahrtbereich Nieder Hofheimer Straße geplant. Da jedoch natürlich Straßen zu den einzelnen Gebäuden angelegt werden, liegt die Vermutung nahe, dass diese dann aus Bequemlichkeit auch bis vor die Haustüren genutzt werden. Hier sollten dringend Barrieren/ Hindernisse eingebaut werden (Bsp. Pöller, die nur mit extra Schlüssel aufgehen, Bepflanzung mit großen Grünpflanzen, Schlangen-Straßenführung, "Bumps" - Schwellen)
- Das Gebiet um den Wasserturm sollte unbedingt weiterhin Raum für die dort brütenden Falken und Eulen bieten.
- Laut Plan sollen die Wohngebäude nicht höher als 2- und 3-geschossig werden, Aufgrund der Position auf dem Hang (oben) würden die neuen Häuser jedoch wesentlich höher stehen. Hier sollte dringend nochmals Höhe UND Abstand beachtet werden.
- Aufgrund der nicht geplanten Nahversorgung wird es zu viel Verkehr in Richtung Stadt, Rewe, Aldi usw. kommen, zumal noch das Gewerbegebiet mit bis zu 1.000 Mitarbeitern dazu kommt. Zusätzlicher Vorschlag, einen Teil des Wohngebietes auf die andere Seite der Limespange zu verlegen, um zu entlasten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Anregungen und Einwände betreffen nicht die regionale Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan-Verfahren zu beachten. Der Vorschlag, zur Verkehrsentslastung einen Teil des Wohngebietes auf die andere Seite der Limespange zu verlegen, widerspricht städtebaulichen Zielen, Wohn- und Gewerbenutzungen im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsflächen und in der Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Anbindungen zu entwickeln und Splittersiedlungen zu vermeiden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

BASOD_002_B-02878

Dokument vom: 14.01.2022
Dokument-Nr.: S-07389

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Änderung sollte die Realisierung aufgrund von Planfeststellung und Baugenehmigung erfolgte Verlagerung des Umspannwerkes Bad Soden sowie die korrekte Lage der Hochspannungsleitung in die Plandarstellung übernommen werden, um die nachbarschaftlichen Einflüsse zu dem Gebiet darzustellen.
Durch die Planung zu dem Bebauungsplan wird auch die Anbindung an die Landesstraße in Form eines Kreisverkehrs konkretisiert und sollte daher in einer entsprechend konkreten Darstellung und Abgrenzung übernommen werden.
Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ist auf eine Realisierung der im RegFNP dargestellten überregionalen Radwegeverbindung entlang der Landesstraße zu dringen.
Ich bitte die Aspekte zu berücksichtigen und ggf. auf die Umsetzung in der nächsten Planungsebene zu dringen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die angeregte Korrektur von Darstellungen im Umfeld ist nicht Inhalt der vorliegenden RegFNP-Änderung. Sie erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans. Zur westlich des Änderungsgebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitung (110 kV) und zur südwestlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Umspannstation besteht ein ausreichender Abstand, um negative Auswirkungen auf zukünftige Bewohner und Nutzer des Gewerbegebietes auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht der vorliegenden Änderung ergänzt.

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (M.-1: 50.000) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung und ist daher nicht parzellenscharf. Eine genaue Abgrenzung und die Darstellung von Kreisverkehren ist daher nicht möglich.

Die Umsetzung der geplanten Radwegeverbindung obliegt der Stadt Bad Soden und dem Main-Taunus-Kreis in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße, hier Hessen Mobil.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

BASOD_002_B-02887

Dokument vom: 13.01.2022
Dokument-Nr.: S-07390

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Flächennutzungsänderungen in der Gemarkung Bad Soden Bebauungsplan 78. Sinai 2+3 sowie der Gemarkung Sulzbach Bebauungsplan 80 Am Rosengarten und 79 Neue Erbsengewann werden folgende Bedenken vorgebracht:

Da der landwirtschaftliche Betrieb Schaar von o.g. Baugebieten 200m, 500m und 800m entfernt liegt, ist über ein Immissionsgutachten zu prüfen, ob hier ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis zwischen dem tierhaltenden Hof-Schaar und den in Planung und vorhanden Baugebieten bzw. Wohngebieten möglich ist.

Im Jahre 2008 wurde die Anbindung des Hof-Schaar an das öffentliche Verkehrsnetz durch den 4streifigen Ausbau der L3266 neu geregelt. Zu prüfen ist ob die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes nach der Umsetzung der Baumaßnahmen noch gewährleistet ist.

Deshalb wird ein Immissionsgutachten für den landwirtschaftlichen Betrieb Hof-Schaar für die o.g. Bebauungspläne mit einer Gesamtbetrachtung beantragt. Bei der verkehrlichen Untersuchung ist der Hof Schaar besonders zu berücksichtigen, im Hinblick auf die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz unter Berücksichtigung aller o.g. Bebauungspläne.

Als Anhang sind die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 78 Sinai 2+3 Gemarkung Bad Soden, zum Bebauungsplan Nr.79 Neues Erbsengewann Gemarkung Sulzbach und zum Bebauungsplan Nr.80 Am Rosenweg Gemarkung Sulzbach beigefügt, die die gleichen Forderungen beinhalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die immissionsschutzrechtlichen Belange des Einwenders sind im Rahmen der Konkretisierung der Bebauungsplanungen zu berücksichtigen. Da die geplante Bebauung des vorliegenden Änderungsgebietes Sinai II und III nun in größerer Entfernung als bisher geplant liegt (mindestens 600m), verringert sich das Risiko von Immissionskonflikten mit dem tierhaltenden Hof-Schaar. Da die vorhandene nächste Wohnbebauung in ca. 150m Entfernung zum Betrieb beginnt, ist davon auszugehen, dass bereits betriebliche Immissionsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind und die geplante Bebauung einen ausreichenden Abstand zu dem Betrieb einhält.

Die Anbindung des landwirtschaftlichen Verkehrs betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit der Hofstelle des Einwenders ist durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen sicherzustellen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Netzvertrieb
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02893

Dokument vom: 10.01.2022
Dokument-Nr.: S-07344

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Im Bereich des Gebietes befindet sich unsere Erdgas-Hochdruckleitung (HD1099, DN150, PN 16). Diese ist kostenpflichtig umzulegen. Die neue Trasse ist frühzeitig mit uns abzustimmen und entsprechend der jeweiligen Flurstückswidmung zu sichern.

Südlich des Baubereiches befindet sich unsere Hochdruckleitung HD1001, DN400, PN40. Im Bereich des Kreises werden auf Grund der neuen Belastungssituation Sicherungsarbeiten erforderlich, die mit NRM abzustimmen sind. Änderungen der Geländeoberkante im Bereich des Schutzstreifens sind mit NRM abzustimmen. Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel zu gewährleisten. Für den Fall, dass diese Leitung auf Grund der Planung umgelegt werden muss, wird ein Planfeststellungsverfahren/UVP erforderlich. Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig.

In dem ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass keine Gasleitung verlegt wird, wenn parallel mit Nahwärme erschlossen wird.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten.
Die vorhandene Gasleitung ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02894

Dokument vom: 13.01.2022
Dokument-Nr.: S-07341

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der **Regionalplanung** und **naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht** bestehen gegen die RegFNP-Änderung keine Bedenken.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** wird wie folgt Stellung genommen:

- Ein im Vorfeld von der Stadt Bad Soden am Taunus beantragtes Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“ wurde von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen, unter anderem mit der Nebenbestimmung, dass im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere nicht innerhalb als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegten Flächen geplant werden dürfen.
- Der vorgesehene Flächenausgleich durch Rücknahme einer Wohnbaufläche zugunsten einer Fläche für die Landbewirtschaftung (Fläche 4) wird aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt, allerdings sollte diese Fläche als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) ist das Gebiet der Fläche 4 in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen ausgewiesen, was dessen hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion belegt.
- Durch das im Plangebiet festgestellte Brutvorkommen der Feldlerche mit vier Brutpaaren kommt es für erforderlich werdende artenschutzrechtliche Maßnahmen auch zu einer indirekten Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen. Hierfür müssen laut Antragsunterlagen rund 2 ha Ackerflächen vorgesehen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen wird im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. - Es ist sicherzustellen, dass bei Umsetzung der Planung kein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Den Antragsunterlagen kann entnommen werden, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich flächenneutral und dementsprechend ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden soll. Dieser soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, durch Maßnahmen an Gewässern oder im Wald sowie durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen erfolgen.
- Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird der Verlust der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sehr bedauert. Die diesbezüglich grundsätzlich bestehenden Bedenken können zurückgestellt werden, wenn die durch das Vorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ohne eine Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen ausgeglichen werden.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange wird mitgeteilt, dass hinsichtlich der Belange **Grundwasser, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Lufthygiene, Kleinklima und Bergaufsicht** keine Bedenken gegen die vorgelegte Änderung bestehen.

Zum **Bodenschutz** wird auf die Stellungnahme vom 25. Juni 2021 verwiesen, in der keine Bedenken geäußert wurden.

Seitens des **Kampfmittelräumdienstes** wird auf frühere Stellungnahmen verwiesen. Darin wird mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über die Flächen vorliegen und deren Auswertung keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, wird mitgeteilt, dass eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu Landwirtschaft/Feldflur

- Zur Forderung, die Fläche 4 statt in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zurückzuwidmen, wird auf die Erläuterungen unter Punkt A 4 der Begründung verwiesen. Obwohl der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 Fläche 4 als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" einstuft, kann sie erst im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen werden, da es sich dabei um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.
- Die landwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung und im Umweltbericht der vorliegenden Änderung entsprechend dargelegt und behandelt. Die Vorgaben der Zielabweichung hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend im weiteren Bebauungsplan-Verfahren und bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen.

zu Kampfmittelräumdienst:

Der Umweltbericht enthält einen entsprechenden Hinweis, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02895

**Dokument vom: 17.01.2022
Dokument-Nr.: S-07368**

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 gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Frankfurt/Main belegen ist.
Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauwerken besteht daher die Möglichkeit einer Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Nach § 18a Abs. 1 Satz 1 LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a LuftVG veröffentlichten Anlagenstandorten und - schutzbereichen der Flugsicherungseinrichtungen mit heutigem Stand (Januar 2022).
Die Entscheidung gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG, ob Flugsicherungs-einrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes oder die zuständige Genehmigungsbehörde die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02896

**Dokument vom: 17.01.2022
Dokument-Nr.: S-07388**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird vorgebracht, dass die zunehmende Flächenversiegelung unter dem Aspekt des Klimawandels und dem Verlust der Biodiversität kritisch zu sehen ist. Wohn- und Gewerbegebiete sollten daher flächensparend geplant werden mit gleichzeitiger Anlage von naturnahen Grünflächen für die Erhaltung der Biodiversität. Insbesondere ist auf eine flächensparende Bebauung Wert zu legen, z.B. durch den Bau von Tiefgaragen. Auch die Entsiegelung von nicht mehr genutzten Flächen als Ausgleich sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da es sich um einen Flächentausch in gleicher Flächengröße handelt, wird durch die RegFNP-Änderung gegenüber der bisherigen Planung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vorbereitet. Die Planung einer flächensparenden Bauweise und von Tiefgaragen und naturnahen Grünflächen obliegt der Bebauungs- und Bauplanung. Möglichkeiten der Flächenentsiegelung sind im Rahmen der Bebauungsplanung und des Kompensationsgebots für Eingriffe in den Boden seitens der Stadt Bad Soden zu prüfen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02897

**Dokument vom: 13.01.2022
Dokument-Nr.: S-07404**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die 2. Änderung des oben genannten Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Sinai II und III“ der Stadt Bad Soden im Taunus bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Hessen Mobil ist im gleichlautenden, parallellaufenden Bauleitplanungsverfahren beteiligt. Eine Prüfung und detaillierte Stellungnahme zu den Hessen Mobil betreffenden Belangen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die oben genannten Flächennutzungsplanänderungen nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die konkrete Verkehrsabwicklung und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden
Gebiet: "Sinai II und III"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Abteilung Einsatz
E13
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02902

**Dokument vom: 20.01.2022
Dokument-Nr.: S-07428**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, weist auf folgende Aspekte hin, die im Rahmen der weiteren Gebiets- und Bauplanung zur Erhöhung der Sicherheit zu berücksichtigen sind:

- Bedeutung der sozialen und funktionalen Nutzungsmischung und sozialen Infrastruktur für sozialer Stabilität und kriminalitätshemmende Wirkung
- Hinweise und Empfehlungen zur übersichtlichen, sicheren Gestaltung und Beleuchtung von Grünflächen, Wegen, Plätzen und Stellflächen, zur Trennung von Geh- und Radwegen und zu deren Platzbedarf sowie zur Gestaltung von Fahrradständern und Fahrradabstellplätzen
- Ausführungen für Architekten zum Einbau von Sicherungstechnik und zur übersichtlichen und sicheren Gestaltung von Zuwegungen, Eingangsbereichen, gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen und Außenbereichen von Mehrfamilienhäusern

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Bad Soden am Taunus Stadtteil Bad Soden Gebiet: Sinai II und III

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

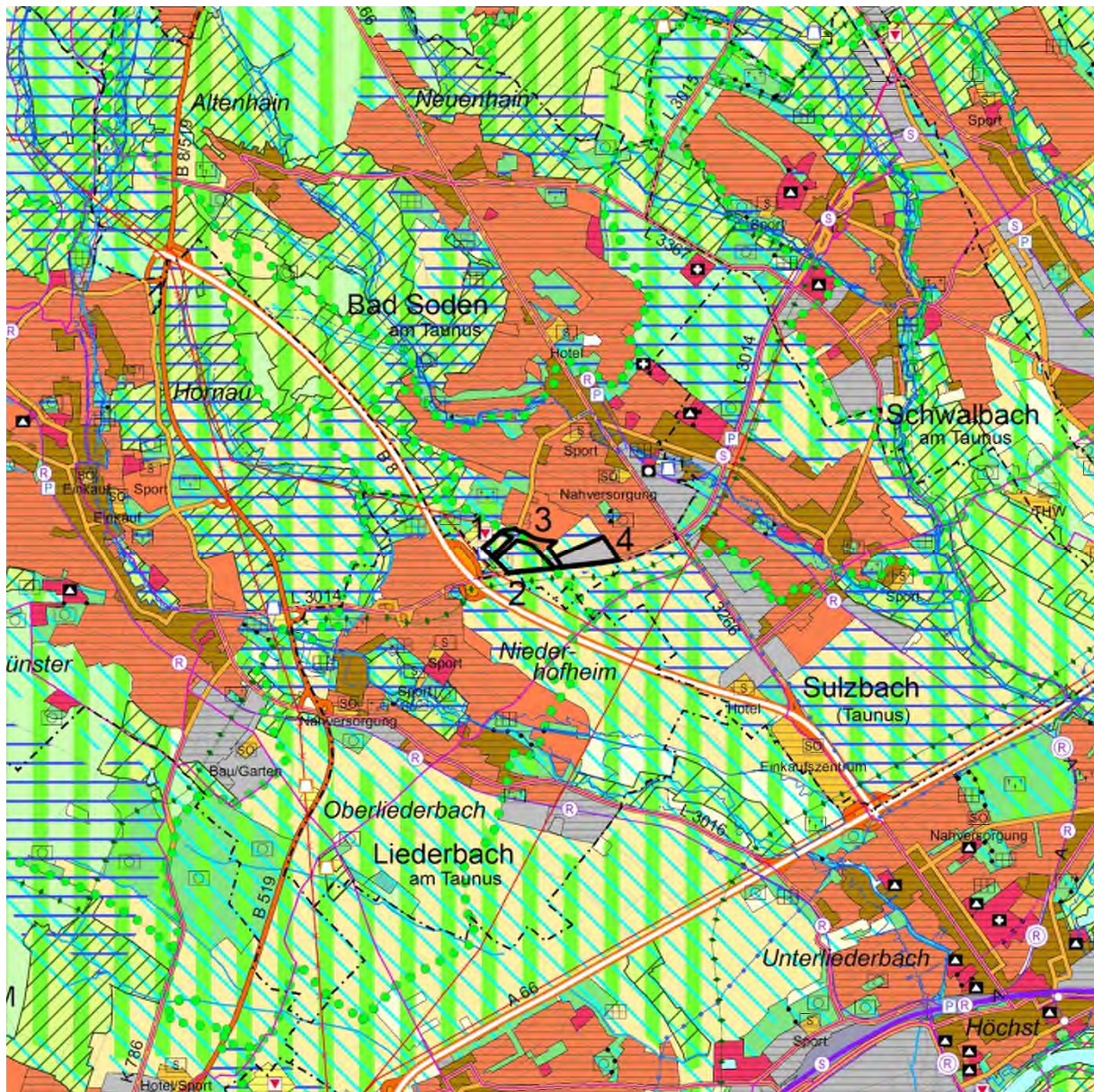
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	05.05.2021
Frühzeitige Beteiligung:	25.05.2021 bis 24.06.2021
Auslegungsbeschluss:	17.11.2021
Öffentliche Auslegung:	07.12.2021 bis 14.01.2022
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Änderung der Lage und des Flächenzuschnitts von bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellter Wohnbaufläche und Gewerblicher Baufläche und Darstellung zugeordneter Grünflächen sowie Änderung von bisher dafür vorgesehenen Flächen in Fläche für die Landwirtschaft
Flächenausgleich	erbracht
Gebietsgröße	ca. 17,3 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	05.02.2020
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Archäologie Artenschutz Verkehr

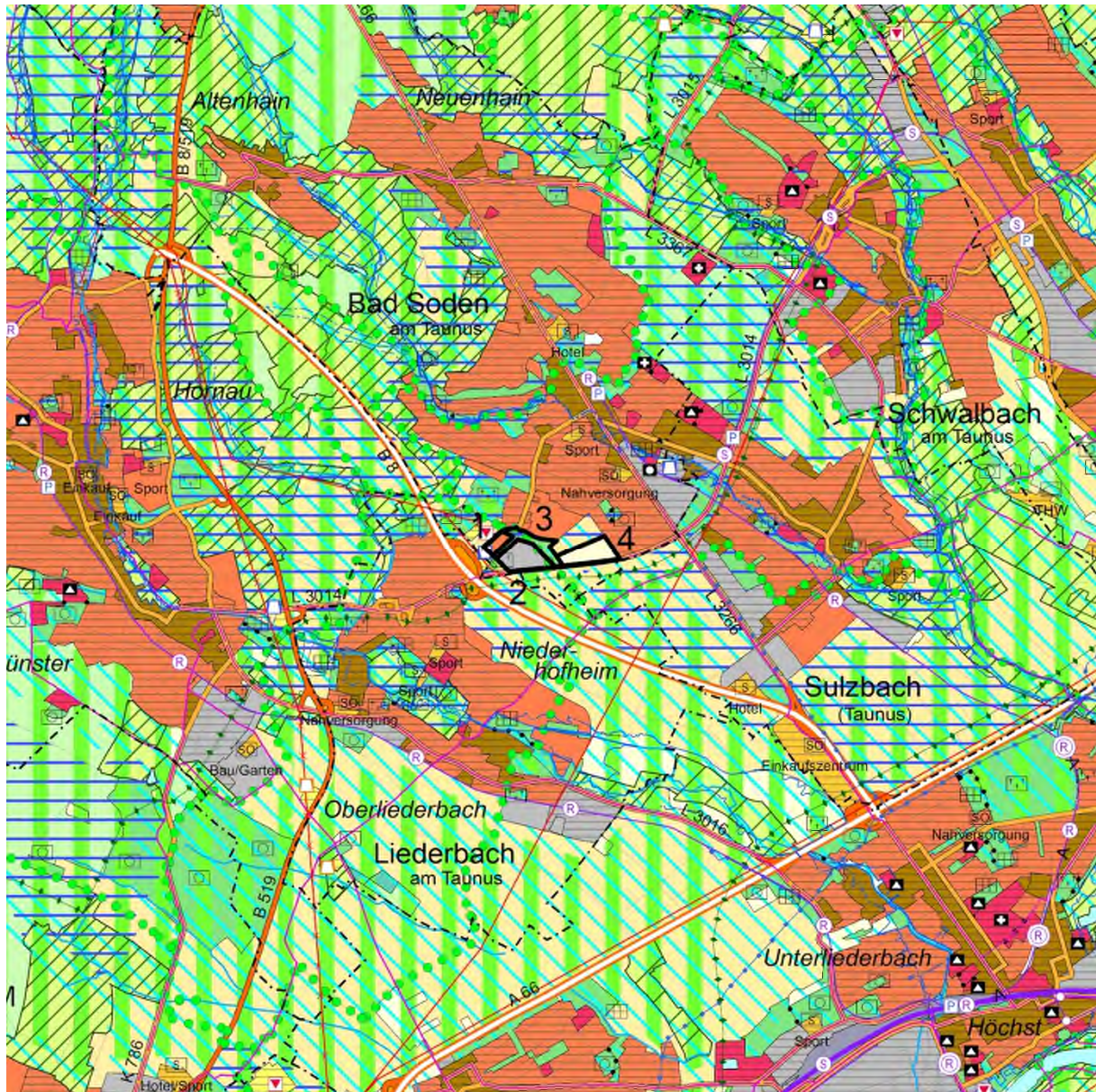
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000


"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 7,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 6 ha)

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und z.T. "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (Fläche 3, ca. 4,2 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 4, ca. 5,6 ha)

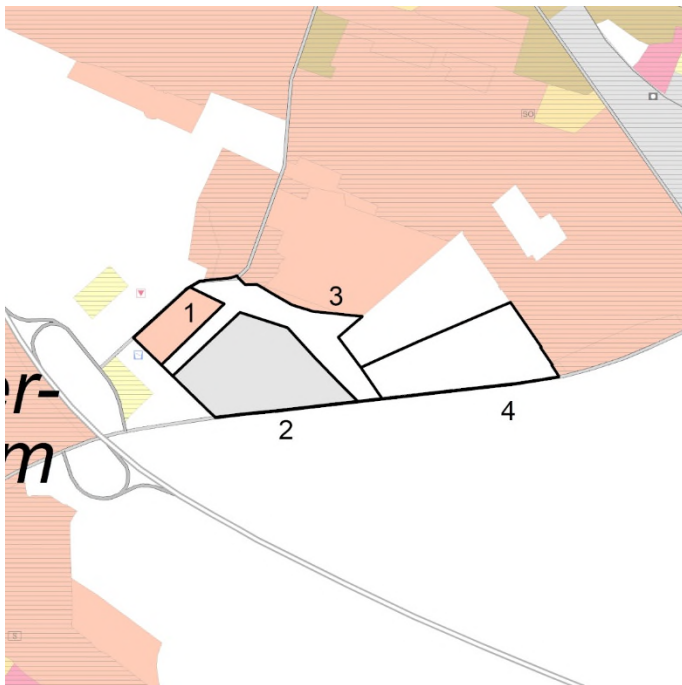
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



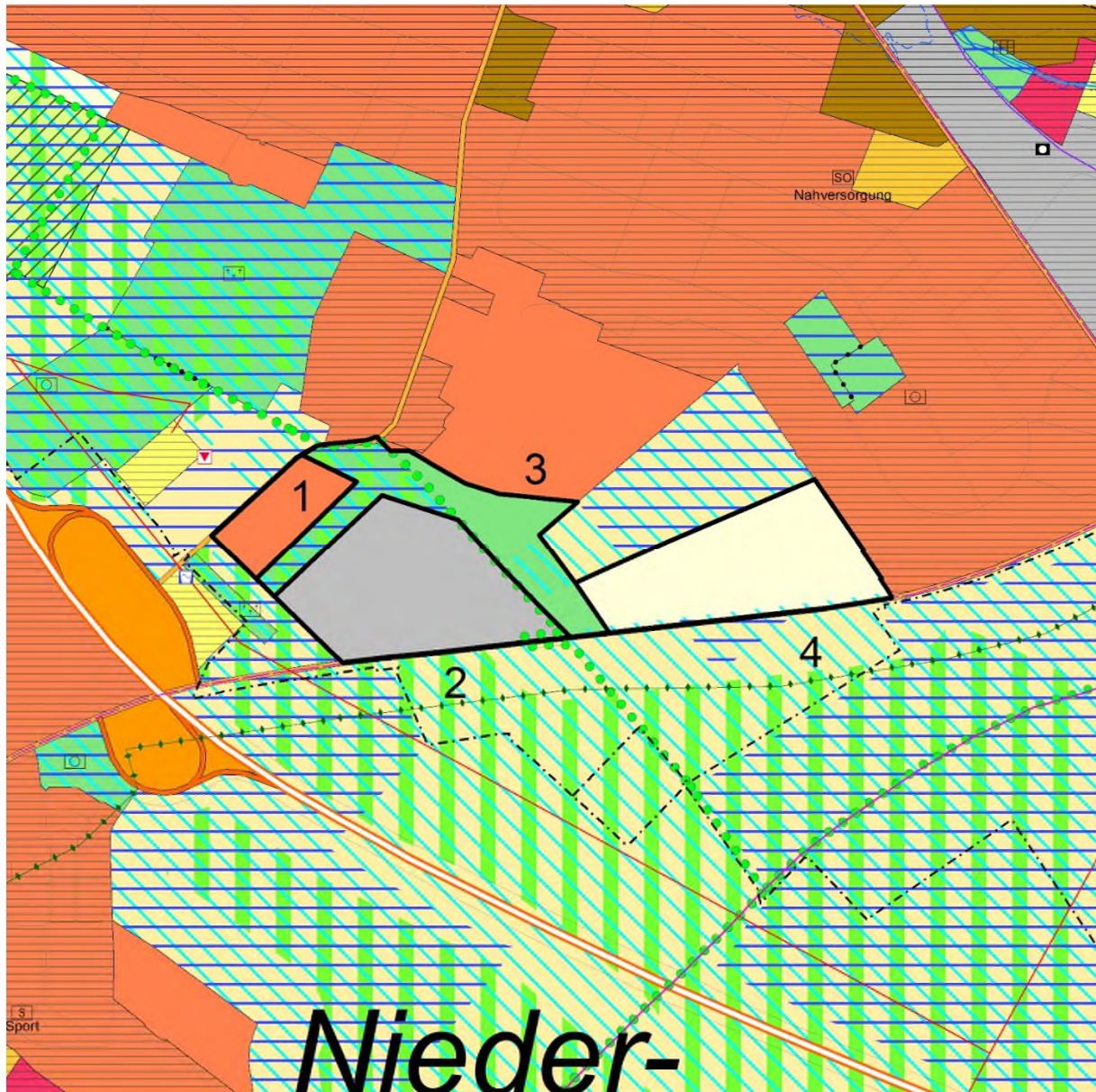
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



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, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungserne 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 Schienenverkehrsstrecke 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 Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	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.
	Schiene/strecke (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, Zoartikel, 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, Zoartikel, 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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG 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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17,3 ha. Er liegt am südwestlichen Stadtrand von Bad Soden am Taunus und wird im Norden begrenzt durch die Niederhofheimer Straße und anschließende Wohnbebauung, im Nordosten von für Wohnbebauung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen südlich der Wohnsiedlung Am Hübenbusch, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung, im Süden durch die L 3014 und im Westen durch eine Wiese mit Gehölzpflanzungen und ein Gebäude der Energieversorgung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Bad Soden am Taunus plant im Bereich Sinai II und III die Entwicklung eines im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Wohn- und Gewerbegebietes, jedoch mit abweichender Flächenlage und Zuordnung. Für das Gebiet wurde bereits aufgrund abweichender Flächenzuschnitte ein RegFNP-Änderungsverfahren eingeleitet (1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: "Sinai II und III"), jedoch nicht abgeschlossen, da sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens davon abweichende Änderungserfordernisse ergeben haben. Dieses Verfahren wurde mit Beschluss der Verbandskammer vom 05.05.2021 eingestellt. Um die Flächen städtebaulich und verkehrlich sinnvoll entwickeln zu können sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit ist nunmehr eine Verlagerung der bisher dargestellten geplanten gewerblichen Baufläche und eines Teils der geplanten Wohnbaufläche mit zugeordneten Grünflächen auf bisher für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen geplant. Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 78 "Sinai II und III" (Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2020) als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 7,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 6 ha)

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und z.T. "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (Fläche 3, ca. 4,2 ha)
"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 4, ca. 5,6 ha)

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein **Flächenausgleich in gleichem Umfang** durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha) zugunsten von Grünfläche Parkanlage und von gewerblicher Baufläche (ca. 6 ha) zugunsten von Grünfläche Parkanlage und Fläche für die Landbewirtschaftung im Bereich der bisherigen Bauflächenplanung im östlichen Teil des Änderungsgebietes.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“, „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" beinhaltet gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 u.a. die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen und Grünflächen. Für Wohngebiete ist im Rahmen der Bebauungsplanung gemäß Z3.4.1-9 die nachfolgende Dichtevorgabe bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten: in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha und im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist gemäß Ziel Z4.3-1 der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Gemäß Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. Unabhängig von ihrer Größe ist die Inanspruchnahme von Flächen im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" im gleichen Naturraum zu kompensieren.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen gemäß Grundsatz G4.6-3 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.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die Vorranggebiete "... Siedlung, Planung" (Wohnbaufläche) und "... Industrie und Gewerbe, Planung" werden durch die vorliegende Änderung in ihrer Lage verändert. Durch die Verlagerung der Wohn- und gewerblichen Bauflächen wird keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, jedoch durch die geplante Grünfläche. Da Grünflächen dem Vorranggebiet Siedlung zugeordnet sind, vergrößert sich dieses durch die vorliegende Änderung zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen.

Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stadt Bad Soden am Taunus bietet in diesem Zusammenhang an, eine Fläche nördlich und südlich der Landesstraße L 3014 als Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug zur Verfügung zu stellen. Die Kompensationsflächen werden von der oberen Landesplanungsbehörde gewahrt. Im RPS/RegFNP kann die Darstellung der Kompensationsfläche erst im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

Fläche 4 (bisher Gewerbliche Baufläche) wird als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt, obwohl der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 sie als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" einstuft. Die Festlegung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" kann aus den o.g. Gründen ebenfalls erst im Rahmen einer Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Da durch die neue Flächenlage und Zuordnung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ an anderer Stelle als bisher betroffen sind, wurde seitens der Stadt Bad Soden am Taunus erneut ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG2012 für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“ gestellt. Die Abweichung wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 07.05.2021, Drs. Nr. IX/139. zugelassen und wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Die Zulassung der Abweichung wird erst wirksam, wenn die Stadt Bad Soden am Taunus durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen – auf die mit Beschluss der Regionalversammlung vom 3. März 2017 (Drs. Nr. IX/23.1) zugelassene Abweichung verzichtet.
2. Im Rahmen der Bauleitplanung dürfen Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere nicht innerhalb als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegter Flächen geplant werden.
3. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme der Abweichungsflächen regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung entsprechender Auswirkungen wie Dach- und Fassadenbegrünung, restriktive Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelung etc. zu prüfen und vorzusehen.
4. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erstellten Verkehrsgutachten zu aktualisieren. Die Ergebnisse sind im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Liederbach abzustimmen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Da in diesem Änderungsverfahren lediglich die Änderung des Flächenzuschnitts (ohne Flächenmehrung) der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn- und Gewerbebaufläche vorgesehen ist, sind auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu behandeln.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt an die Landesstraße L 3014 (Limesspange). Hierzu wird der vorhandene Straßenabschnitt Am Wasserturm in südliche Richtung verlängert und mit einem neuen Knotenpunkt an die Limesspange angeschlossen. Die im Jahr 2017 erfolgte Verkehrsuntersuchung zeigt mögliche Konflikte und Lösungsansätze auf, durch die laut Einschätzung der Gutachter zukünftig ein leistungsfähiger Betrieb der Knotenpunkte gewährleistet werden kann. Gemäß Nebenbestimmung der Zielabweichungszulassung wird die Verkehrsuntersuchung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben und im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Liederbach abgestimmt.

Das Änderungsgebiet ist über die Haltestellen Am Wasserturm und Am Carlusbaum mit der Buslinie 812 (Hofheim Bhf. – Liederbach – Bad Soden – Schwalbach Bhf.) erschlossen. Die Buslinie ist mit dem Haltepunkt Bad Soden Bahnhof der Regionalbahnlinie RB 11 (Bad Soden Bhf. – Frankfurt Höchst Bhf.) und der S-Bahn-Linie S 3 (Bad Soden – Frankfurt Hbf. – Langen – Darmstadt Hbf.) verknüpft.

Entlang der Limesspange ist gemäß der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 eine „Überörtliche Fahrradrouten“ geplant. Die Sicherstellung eines durchgängigen öffentlichen Rad- und Fußwegenetzes mit Verbindung zur Innenstadt ist seitens der Stadt Bad Soden vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand auf einem südost-exponierten Hang und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet im östlichen Teil als „Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000“ und im westlichen Teil als „Flächen für die Landbewirtschaftung“ sowie „aus klimatischen Gründen freizuhaltende Flächen“ dargestellt.

Durch das Gebiet verläuft ein Regionalparkkorridor.

Ein Teil der Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet Taunus ausgewiesen. Dieses wurde im April 2008 durch die hessische Landesregierung aufgehoben.

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

A 7. Planerische Abwägung

Im Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Bad Soden am Taunus 2030“ der Stadt wird ein Mangel in gemäßigten Preissegmenten und bei bestimmten Wohnformen festgestellt. Um den Wohnraumbedarf bis 2030 bei stagnierender Bevölkerungszahl zu decken, müssten laut SEK aufgrund der demografischen Prozesse sowie des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner rund 900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Dies entspricht rund 15 bis 20 ha Bauland. Durch weitere Innenentwicklung, bei der der Charakter der Stadt erhalten bleiben soll, sowie bei Nutzung der ausgewiesenen Potenziale kann der Bedarf annähernd gedeckt und mit Neubauf Flächen die Einwohnerzahl langfristig stabilisiert werden.

Auch lässt sich ein konkreter Bedarf an Gewerbeflächen feststellen. Im Regionalen Flächennutzungsplan sind lediglich zwei Bestandsflächen sowie eine geplante Gewerbefläche auf dem ehemaligen Sinai-Gelände dargestellt. Diese stellt somit die einzige strategische Flächenreserve der Stadt für Gewerbenutzungen dar und ist bereits für den Kosmetikerhersteller

cosnova vorgesehen, der aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten und Standortalternativen seinen Firmensitz von Sulzbach nach Bad Soden verlagern wird. Vorgesehen sind modulare vierstöckige Einzelbaukörper für bis zu 1000 Arbeitskräfte, vorwiegend im Bereich Verwaltung.

Um der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, sollen die vorgesehene Flächenpotenziale nun entwickelt werden, allerdings in z.T. anderer Flächenlage und Zuordnung: Verlagerung eines Teils der geplanten Wohnbaufläche sowie der geplanten gewerbliche Baufläche nach Westen und Ergänzung einer Grünfläche. Gründe dafür sind Belange der Stadtgestaltung (Freihaltung der Sichtachse Richtung Skyline Frankfurt und Abstand des geplanten Gewerbes zu historisch gewachsenen Wohnstrukturen), Immissionschutz und Naherholung (geplante Grünverbindung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie am Rand des Gewerbegebietes mit Integration der Regionalparkroute), verkehrliche Belange (geplanter Anschluss des Neubaugebietes über eine Haupterschließungsspanne am östlichen Gebietsrand direkt an die Limespanne/L 3014) sowie die Grundstücksverfügbarkeit. Die geplante Wohnbaufläche schließt an vorhandene Wohnbebauung an und liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule.

Durch die Planänderung werden zusätzlich zu den bereits für die Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehenen derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen weitere ca. 3,8 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie 0,4 ha bisher geplante "Gewerbliche Baufläche" für den geplanten Grünzug in Anspruch genommen. Gemäß Betroffenheitsanalyse zum Bebauungsplan haben die Gebietsentwicklung und der Vollzug der vorliegenden Änderung keine Auswirkungen, die seine Existenz gefährden. Im weiteren Planungsprozess soll den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft werden.

Durch die Änderung werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die geplanten Bauflächen in gleicher Größe bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehen sind. Die Verlagerung eines Teils der geplanten Wohnbaufläche ermöglicht eine klarere Definition und Gestaltung des Ortsrandes im Bereich der nördlich angrenzenden, im RPS/RegFNP 2010 noch nicht dargestellten Wohnsiedlung "Wilhelmshöhe" und ein Abrücken des geplanten Gewerbegebietes von vorhandener Wohnbebauung. Die geplanten Grünflächen ermöglichen eine Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum, die Ausbildung einer Kaltluftschneise sowie eine Gebietsgliederung und Eingrünung. Bei entsprechender Gestaltung sind im Vergleich zu einer intensiveren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Ackerbau positive Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung möglich.

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. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein **Flächenausgleich in gleichem Umfang** durch die Rücknahme von "Wohnbaufläche, geplant" zugunsten von "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,5 ha in Fläche 3) und von "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 6 ha) zugunsten von Grünfläche - Parkanlage (ca. 0,4 ha in Fläche 3) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,6 ha, Fläche 4) im Bereich der bisherigen Bauflächenplanung im östlichen Teil des Änderungsgebietes.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Bad Soden am Taunus plant im Bereich Sinai II und III die Entwicklung eines im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Wohn- und Gewerbegebietes, jedoch mit abweichender Flächenlage und Zuordnung. Um die Flächen städtebaulich und verkehrlich sinnvoll entwickeln zu können sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit ist nunmehr eine Verlagerung der bisher dargestellten geplanten gewerblichen Baufläche und eines Teils der geplanten Wohnbaufläche mit zugeordneten Grünflächen auf bisher für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen geplant. Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 78 "Sinai II und III" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 7,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 6 ha)

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und z.T. "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (Fläche 3, ca. 4,2 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 4, ca. 5,6 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 Immissionschutz - 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)

BlmSchG - 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)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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 ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau). Gliedernde Elemente wie z.B. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Trinkwasserschutzgebiete Zone IIIA der Gewinnungsanlagen an der Sulzbacher Straße, Stadtwerke Bad Soden und "Tiefbrunnen I und II Niederhofheim, Liederbach"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenarten: Parabraunerden aus Lösslehm
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittlerer bis hoher (Fläche 4) Funktionserfüllungsgrad, hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, mittleres bis hohes Nitratrückhaltevermögen, teilweise mittlere bis hohe pot. Erosionsgefährdung (schwach toniger Schluff, Hangneigung bis 7%), Ackerzahl: 70-75
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Über die Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Wasser

- keine Fließ- oder Stillgewässer im Änderungsgebiet
- Lage z.T. innerhalb der Zone IIIA der o.g. Trinkwasserschutzgebiete

Abschließender Beschluss

- Grundwasserflurabstände > 15 bis 30 m

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- hohe Wärmebelastung > 22 - 27,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Pflanzen: überwiegend intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Ackerwildkräutern in den Randbereichen, artenarme Vegetation, kleinflächiger, magerer Standort mit der besonders geschützten Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) am nordwestlichen Rand des Plangebiets (in der geplanten Grünfläche)
- Tiere: Im über das Änderungsgebiet hinausgehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung wurden 23 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 als Brutvogel einzustufen sind (Baum- und Gebüschbrüter der Siedlungs- und Siedlungsrandlagen (Finken, Grasmücken), Offenlandarten). Im direkten Eingriffsbereich wurden die Feldlerche (4 nachgewiesene Brutreviere), die Klappergrasmücke, die Dohle, der Star, der Haussperling und der Stieglitz als wertgebende Arten festgestellt. Während die Gehölzstrukturen und die Hausgärten am Rande des Untersuchungsgebiets für die meisten der wertgebenden Arten wertvolle Habitatstrukturen beinhalten, hat der intensiv genutzte Acker im Zentrum des Geltungsbereichs lediglich für die Feldlerche einen hohen Wert bzw. dient als Nahrungshabitat für Greifvögel. Jagdlebensraum für Fledermäuse, für die aber geeignete Quartierbäume oder -gebäude fehlen. Rebhuhn, Wachtel, Reptilien und Feldhamster konnten nicht nachgewiesen werden.

Landschaft

- Lage im Naturraum Main-Taunusvorland und im Naturpark Hochtaunus
- durch Ackerfluren sowie Schulgebäude und Wohnhäuser mit Hausgärten in den Randbereichen geprägtes Landschaftsbild, hohe Einsehbarkeit des Geländes
- geringer Erholungswert der Flächen aufgrund des eingeschränkten Wegeangebotes, der Strukturarmut und der Lärmimmission von der L 3014, aber Lage an einer Regionalpark-Route

Mensch und seine Gesundheit

- Straßenverkehrslärm von der L3014 (55-70 dB tagsüber)
- Umspannstation und Hochspannungsfreileitung \geq 110 KV westlich des Änderungsgebietes

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmal mit Fernwirkung - Wasserturm - am nördlichen Gebietsrand
- Baudenkmal Jüdischer Friedhof westlich angrenzend an die geplante Wohnbaufläche
- Eine seitens der Stadt Bad Soden in Auftrag gegebene archäologisch-geophysikalische Prospektion kam zu dem Ergebniss, dass vor allem östlich des Plangebietes ein hohes archäologisches Potenzial vorliegt. Die Befunde (rechteckige Strukturen und Grubenbefunde) sind als Hinweis auf vorgeschichtliche Bestattungs- und Siedlungsaktivitäten zu werten. Für den neu in den räumlichen Bebauungsplan-Geltungsbereich aufgenommenen Bereich westlich der geplanten Verbindungsstraße werden noch weitergehende Untersuchungen stattfinden.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

- Verlust von bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung, und Überbauung

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

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung

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

- Verlust kaltluftproduzierender Flächen. Durch die südost-exponierte Lage fließt die im Gebiet entstehende Kaltluft von der Ortslage weg in Richtung südlich anschließender großflächig klimawirksamer Flächen, sodass keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung von Bad Soden oder südlich liegender Ortslagen zu erwarten ist.

- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr, Heizungen und ggf. gewerbliche Nutzungen

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

- Verlust von Teil-Lebensräumen (Ackerflächen) für einige Tier- und Pflanzenarten, Verlust von potenziellen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten bodenbrütender Vogelarten der Feldflur, insbesondere der Feldlerche, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten im Bereich der Hausgärten und Grünflächen zwischen den Bauflächen

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

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Hochbauten und Grünflächengestaltung

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

- mögliche Geruchs- und Lärmemissionen durch die geplante Gewerbenutzung, Lärmbelastung der Gewerbe- und Wohnnutzung durch Straßenverkehrslärm von der L3014 und der B8

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

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Wesentlichen die gleichen Umweltauswirkungen zu erwarten wie durch die bisherige Planung, da im selben Umfang Ackerflächen für Wohn- und gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind. Darüber hinaus sind Auswirkungen durch die geplanten Grünflächen zu erwarten.

- Mögliche artenschutzrechtlich relevante Wirkungen ergeben sich durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Versteckmöglichkeiten, den Verlust von Nahrungshabitaten und eine Gefährdung von Individuen während der Bauphase. Spätere Randeffekte auf benachbarte Lebensräume sind in ihrer Relevanz als gering einzustufen, da bereits jetzt Störeffekte durch die umliegenden Siedlungsstrukturen und die L 3014 bestehen. Ein Vorkommen störsensibler Arten im Umgriff des Plangebiets ist daher unwahrscheinlich. Maßgeblich für die Eingriffsbewertung sind deshalb die tatsächlich im Gebiet vorkommenden Arten.

Für die planungsrelevanten Vogelarten Klappergrasmücke, Star, Dohle und Haussperling ist von keinem erheblichen Konfliktpotenzial auszugehen, da diese in den angrenzenden

Hausgärten bzw. im Wasserturm, welche von Bauvorhaben nicht betroffen sind, nachgewiesen wurden und dort weiterhin ausreichend Habitate zur Verfügung stehen. Für den Stieglitz besteht bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung keine individuelle Gefährdung, da in der Umgebung Bruthabitate in ausreichender Zahl vorhanden sind und erhalten bleiben. Durch den geplanten Eingriff wird die Kulissenwirkung verstärkt, weswegen die Ackerfläche als Habitat für die Feldlerche auf Dauer verloren geht. Ein adäquater Ausgleich ist die Schaffung eines Extensivackers. Bei einem Kompensationsbedarf von 0,5 ha / Brutpaar ergibt sich eine dafür vorzusehende Fläche von 2 ha.

- Durch die vorgesehene Flächenverlagerung rückt die geplante gewerbliche Nutzung weiter von vorhandener und geplanter Wohnnutzung ab und wird zudem durch einen Grünflächenpuffer von dieser abgeschirmt. Die Verlagerung eines Teils der geplanten Wohnbaufläche ermöglicht eine klarere Definition und Gestaltung des Ortsrandes im Bereich der nördlich angrenzenden, im RPS/RegFNP 2010 noch nicht dargestellten Wohnsiedlung "Wilhelmshöhe". Die geplanten Grünflächen nehmen zwar zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch, sie ermöglichen gegenüber der aktuellen Ackernutzung jedoch eine geringere Boden- und Grundwasserbelastung durch extensivere Nutzung mit geringerem Düngereinsatz etc., die Ausbildung einer Kaltluftschneise sowie eine Gebietsgliederung, Eingrünung und Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum. Bei entsprechender Gestaltung sind im Vergleich zu einer intensiveren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Ackerbau positive Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Naherholungsnutzung möglich.

- Die Ackerflur zwischen Siedlungsrand und „Limesspange“ fungiert zwar als Kaltluftentstehungsgebiet, trägt topographiebedingt aber nur in geringem Maße zur Frischluftversorgung bestehender Wohngebiete bei, da die Kaltluft der Topographie folgend nach Südosten abzieht. Für diese und die künftige Bebauung im Plangebiet selbst ist wichtig, durch eine ausreichende Durchgrünung kleinräumige Luftzirkulationen zu fördern und die Frischluftzufuhr von Nordwesten zu erhalten. Innerhalb des Plangebiets ist nach Umsetzung des Vorhabens mit insgesamt zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen.

- Das Rad- und Fußwegenetz wird für die Naherholung erweitert und der Regionalparkkorridor am östlichen Gebietsrand wird in die Grünflächenplanung integriert. Durch die Verlagerung der Gewerblichen Baufläche bleibt der Blick und der regionale Bezug Richtung Frankfurt unverbaut.

- Das Landschaftsbild wird durch die Bauflächenverlagerung zwar auch erheblich verändert, vorhandene Sichtachsen von der historisch gewachsenen Bebauung Richtung Frankfurt bleiben aber erhalten.

Diese Auswirkungen stellen mögliche Konflikte mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

- Der Wasserturm - Baudenkmal mit Fernwirkung - liegt am nördlichen Gebietsrand innerhalb des geplanten Grünzugs, so dass seine Wirkung erhalten bleibt.

- Beeinträchtigungen des Baudenkmal Jüdischer Friedhof westlich angrenzend an die geplante Wohnbaufläche sind durch entsprechende Abstands- und Gestaltungsmaßnahmen sowie Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase im Rahmen der Bebauungs- und Bauplanung und -ausführung auszuschließen.

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

- Eine Belastung der Bewohner/Nutzer durch elektromagnetischer Felder der westlich des Änderungsgebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitung (110 kV) und der südwestlich des geplanten Gewerbegebietes liegenden Umspannstation ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

- Für das Plangebiet bestehen potenzielle Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer überörtlichen Straße (L3008).

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Gewerbes, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Genauere Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima, der Anfälligkeit der geplanten Anlagen 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 sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Für das Änderungsgebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Die unter Punkt B 2.3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich enthalten allgemeine Hinweise, die auch die o.g. Themen berücksichtigen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren anhand konkreter Gutachten und Festsetzungen getroffen.

In Teilbereichen der Fläche 3 ("Grünfläche - Parkanlage" auf bisher geplanter "Wohnbaufläche") sowie im Bereich der Fläche 4 („Fläche für die Landbewirtschaftung" auf bisher geplanter "Gewerblicher Baufläche") sind durch die Planänderung geringere Umweltauswirkungen zu erwarten als durch die bisherige, mit Bodenversiegelung und Bebauung verbundene Planung.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere in den Boden, in Lebensräume und das Landschaftsbild.

Die Zulassung der regionalplanerischen Zielabweichung erfolgte mit der Nebenbestimmung, dass Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere nicht innerhalb als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegter Flächen geplant werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Eingriffe durch die Anlage von großzügigen Grünflächen mit einer blütenreichen Wiesenvegetation sowie mit Baum-Strauch-Pflanzungen zu einem kleinen Teil kompensiert. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, das z.B. durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen erfüllt werden soll.

Durch das Brutvorkommen der Feldlerche mit (im Jahr 2020) vier Brutpaaren ergibt sich zudem ein Erfordernis für Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes. Diese können lebensraumbedingt nur im Bereich landwirtschaftlicher Flächen erfolgen und sind grundsätzlich mit landwirtschaftlicher Nutzung vereinbar. Hierfür sind Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen auf rd. 2 ha zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzone, insbesondere zur Förderung der Feldlerche vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist im weiteren Bebauungsplan-Verfahren auszuarbeiten und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Die genannten Maßnahmen sind innerhalb unterschiedlicher Freiraum-Kategorien im RPS/RegFNP umsetzbar und somit als solche nicht darstellungsrelevant.

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/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigen der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- 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 Bauleitplanung bzw. der Fachplanung 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, Altablagerungen 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*)
- Da die lösshaltigen Bodenablagerungen in Abhängigkeit von der Zusammensetzung und der Durchnässung zum Schrumpfen/Setzen bzw. Quellen/Heben neigen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen sowie eine bodenkundliche Baubegleitung.
- Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzbereiches
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Retentionsmulden im Bereich des geplanten Grünzugs, die bei Starkregenereignissen zusätzliches Stauvolumen

- sichern, Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser und zur Bewässerung)
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen, Sicherstellung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
 - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätzen, Dachbegrünung
 - Unzulässigkeit von Steingärten und der Verwendung von Geovlies wegen ihres geringen ökologischen Werts
 - zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02)
 - Vergrämnungsmaßnahme für Bodenbrüter (pflügen in 2-wöchigem Abstand in der Vegetationsperiode, damit sich keine für Bodenbrüter wie z. B. Feldlerche geeigneten Bedingungen einstellen können)
 - Vorsorgliche Feldhamsterkontrolle vor Baufeldräumung
 - Installation von Nisthilfen für Nischenbrüter und Halbhöhlenbrüter und eines Turmfalkenkastens am südlichen Ortsrand von Bad Soden
 - Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme): Anlage von Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen auf rd. 2 ha zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzone, insbesondere zur Förderung der Feldlerche.
 - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse
 - Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnde Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
 - Schaffung/Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet (öffentliche Grünfläche), Ergänzung des Wegenetzes
 - Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, 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.
 - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten zu Geräuschimmissionseinträgen aus dem Straßenverkehr und dem geplanten Gewerbegebiet erstellt und das Erfordernis von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt, die ggf. in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufzunehmen sind. Es sollen Emissionskontingenten für die gewerbliche Nutzung vorgegeben werden, so dass die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnnutzung eingehalten werden.
 - Parallel zum Bebauungsplan „Sinai II und III“ wird ein umfassendes Energiekonzept erarbeitet. Ziel ist die Entstehung eines Quartiers mit effizienter Energieversorgung und ressourcenschonendem Umgang mit (Bau-) Materialien.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Bad Soden hat in den letzten Jahren parallel zu weiteren Siedlungsentwicklungen Bemühungen zur weiteren Wohnraumverdichtung im Innenbereich eingeleitet, so dass das Flächenpotenzial für die Innenentwicklung nahezu ausgeschöpft ist.

Mit der vorliegenden Änderung wird eine flächengleiche, standortnahe Verlagerung bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehener Wohn- und gewerblicher Bauflächen auf gleichen Standortvoraussetzungen (Ackernutzung) sowie eine dazwischenliegende Grünfläche vorbereitet, da der bisherige Flächenzuschnitt aufgrund verschiedener Aspekte

(Flächenverfügbarkeit, Bürgerbelange) nicht umsetzbar ist. Alternativstandorte stehen im Gebiet der Stadt Bad Soden aufgrund der naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten des Freiraums nicht zur Verfügung.

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, verbal-argumentative 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 beinhaltet eine flächengleiche Verlagerung bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehener Wohn- und gewerblicher Bauflächen auf gleichen Standortvoraussetzungen (Acker). Dadurch wird die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum ersten Bebauungsplan-Entwurf geforderte Freihaltung der Sichtachse zwischen der historisch gewachsenen Bebauung und Frankfurt ermöglicht sowie anderen Aspekten wie Flächenverfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Abrücken der Gewerbenutzung von vorhandener Wohnbebauung Rechnung getragen. Gegenüber der bisherigen Planung werden weitere 4,2 ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (davon 0,4 ha bisher geplante "Gewerbliche Baufläche") in Anspruch genommen, um eine Grünzone zwischen Wohn- und Gewerbenutzung herzustellen, die der landschaftlichen Einbindung und Naherholung dient und zugleich durch extensive Grünflächen und Gehölzpflanzungen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen schafft. Durch die Planänderung werden keine erheblichen neuen Umweltauswirkungen vorbereitet.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1 - 7 des Quellenverzeichnisses

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 14.01.2021
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Luftbild 2019
- [4] Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Drs. Nr. IX / 139.1 vom 7. Mai 2021 zum Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg FNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“
- [5] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“, Vorentwurf, PlanES, Elisabeth Schade, mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Jochen Karl GmbH, Stand April 2021
- [6] Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 78 Sinai II und III, Stadt Bad Soden am Taunus, Heinz + Feier, November 2017
- [7] Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Bad Soden am Taunus zum Bebauungsplan Nr. 78 Sinai II und III, Posselt & Zickgraf Prospektionen, März 2018