



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2024-12

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-146 des Regionalvorstandes vom 09.11.2023
Beschluss Nr. V-129 der Verbandskammer vom 13.12.2023 zu DS V-2023-52
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Steinbach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 08.01.2024 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 2/24 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2024 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 09.01.2024 bis 08.02.2024 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Stadt Steinbach (Taunus) hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich Planen und Bauen
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Bauleitplanung
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

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

haben sich nicht geäußert:

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
HessenForst, Forstamt Königstein
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Jehovas Zeugen in Deutschland
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB 60.10
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH

Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verkehrsverband Hochtaunus
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Naturpark Taunus

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
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
IHK Frankfurt am Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
ovag Netz GmbH
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
PLEdoc GmbH
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Wasserbeschaffungsverband Taunus

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

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

Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:

-Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand 16.09.2020
-Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand Mai 2021

- Begründung zum zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand Mai 2021
- Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand 18. Mai 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand 18.Mai 2021
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Stand 22.02.2024
- Hessenmobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Schreiben vom 17.01.2024
- Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 07.02.2024
- Hochtaunuskreis, Schreiben vom 29.01.2024
- Hessenwasser, Schreiben vom 29.01.2024

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach,

Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"

Gebiet B: "Nikoleiweg"

Beschluss

III. Erläuterung des Beschlusses

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

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

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03376

**Dokument vom: 12.01.2024
Dokument-Nr.: S-08797**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir in Gebiet A und in Gebiet B betroffen. In den Plangebietten 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.

Gebiet A: Für den (Abbruch) Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Gebiet B:

Das Gebiet wird von Wohnbaufläche, Bestand in Fläche für die Landbewirtschaftung geändert. Deshalb gehen wir davon aus, dass sich an dem Zustand vor Ort durch diese Bebauungsplanänderung nichts verändert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der Bauplanung / Bauausführung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen (Erschließung usw.) zu beachten.

Hinweise zur Leitungssicherung können seitens der Stadt Steinbach in den Textteil des sich parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans "St. Florian-Weg" aufgenommen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03377

Dokument vom: 15.01.2024
Dokument-Nr.: S-08840

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.
Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) folgendes erläutert:

"Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der

Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung 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."

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Stellungnehmers nicht betroffen sind.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03378

Dokument vom: 17.01.2024
Dokument-Nr.: S-08842

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren, in Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.01.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen die oben genannten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Steinbach (Taunus) bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Im Gebiet B: „Nikoleiweg“ sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist. Das Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt.

Die weitere Planung der verkehrlichen Anbindung an die L 3006 ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „St. Florian-Weg“ mit Hessen Mobil abzustimmen. Es wird insbesondere nochmals auf unsere Stellungnahme vom 12. Juli 2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans hingewiesen.

II. Hinweise:

Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der Begründung zum Änderungsverfahren wird unter Abschnitt A 5. folgendes erläutert:

"Gebiet A ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt. Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine unmittelbare Einsatz-Ausfahrt auf die Bahnstraße vorgesehen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und Erschließung und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Stellplatzanordnung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt.

[...]

Im Gebiet B sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist."

Die Stellungnahme vom 12.07.2021, welche von Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallelen Bauleitplanverfahren der Stadt Steinbach abgegeben wurde, liegt dem Regionalverband FrankfurtRheinMain nicht vor.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich
Leitungsrechte und -dokumentation
Gruppe: TöB**

STEIN_002_B-03380

**Dokument vom: 16.01.2024
Dokument-Nr.: S-08843**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aktenzeichen: 20240116-095545

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren weiter zu beteiligen sowie an weiteren erforderlichen Verfahren der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplanebene). Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖBBeteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) folgendes erläutert:

"Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung 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."

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Stellungnehmers nicht betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren um ein eigenständiges Verfahren der Stadt Steinbach handelt. Diese führt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eigenständig durch.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: Hessenwasser GmbH & Co. KG
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03381

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08881

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Ihrem Schreiben vom 05.01.2024 baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.

Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: „Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg“ Gebiet B: „Nikoleiweg“ in der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des beantragten Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Praunheim II der Hessenwasser GmbH & Co. KG liegt.

Anlagenteile, Grundstücke sowie Leitungs- und sonstige Anlagenrechte der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind nicht betroffen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Bis zur endgültigen Festsetzung gilt dies insbesondere für

- die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142. Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum ..., Stand 10/23“).

Wir bitten Sie, die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise zum Wasserschutzgebiet mit den vorgenannten Punkten zu ergänzen

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Lage der Plangebiete A und B in der Schutzzone III B des beantragten Wasserschutzgebiets des Wasserwerks "Praunheim II" des Stellungnehmers wird bereits im gegenwärtig vorliegenden Umweltbericht der Planänderung behandelt (Abschnitt B 2.1 auf S. 17).

Zur weiteren Verdeutlichung wird der entsprechende Aufzählungspunkt (Grundwasser) im Abschnitt B 2.3 des Umweltberichts (zu treffende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung) um die Nennung dieser Regelwerke ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03382

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fachbereich Ländlicher Raum

Auch wenn die betroffenen Flurstücke, die im Zuge der 2. Änderung des RegFNP beansprucht werden, derzeit brachliegen, ist die grundsätzliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren. Dies gilt umso mehr, da die betreffenden Flächen auf RegFNP-Ebene derzeit noch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt sind und eine Pachtauflösung mit dem betroffenen Landwirt stattgefunden hat.

Was ihre Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung angeht, so werden beide Flächen im BodenViewer Hessen der HLNUG, was die Acker-/Grünlandzahl angeht, mit 70-75 von Hundert angegeben. Im Agrarplan Hessen werden beiden Flächen mit der höchsten Wertigkeitsstufe ausgezeichnet. Dieser hohe Wert für beide Flächen zeigt deutlich die hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Daher regen wir an, dass die Planungsaussagen insofern geändert werden sollen, dass **Gebiet B in „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ geändert wird**, da neben der gleichen Wertigkeit der zu tauschenden Böden die angrenzenden Bereiche ebenfalls so dargestellt werden. Aus den genannten Gründen ist eine planerische Abwertung der Fläche nicht nachvollziehbar.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Anregung des Fachbereichs „Ländlicher Raum“ zur Festlegung des Teilbereichs B als Vorranggebiet für die Landwirtschaft **wird nicht gefolgt**. Zwar weisen die Böden auf den Ausgleichsflächen die gleiche Wertigkeit auf wie die Eingriffsflächen, welche derzeit ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt sind. Auch sind die an die Ausgleichfläche angrenzenden Bereiche ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Anregung wird daher in das Verfahren zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2030 übernommen. Die Festlegung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft erfolgt durch die Regionalplanung. Aus verfahrensökonomischen Gründen erfolgt daher einstweilen eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im derzeit gültigen RegFNP 2010. Damit ist die Landwirtschaftsfläche in ausreichendem Maße gesichert.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03383

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fachbereich Umwelt, Naturschutz, Bauleitplanung

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans mit einem entsprechenden Flächenausgleich erscheint insbesondere im Hinblick auf das „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ erforderlich. Die vorliegende Ausgleichsfläche (Gebiet B) scheint prinzipiell geeignet. Allerdings stehen der 0,5 ha großen, für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche lediglich 0,4 ha Ausgleichsfläche gegenüber.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis bezüglich der 0,5 ha großen neuen Darstellung, welcher lediglich eine Ausgleichsfläche von 0,4 ha gegenübersteht, wird **zur Kenntnis genommen**. Die Differenz stellt aufgrund der Geringfügigkeit kein Problem dar und der Ausgleich findet in annähernd gleichem Umfang statt. Ein wesentlicher Teil der dargestellten Gewerbefläche wird im Bebauungsplan nicht als solche festgesetzt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03384

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Von der Planung ist eine bestehende, gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Streuobstwiese betroffen. Der im Vorentwurf dargelegte, angedachte Ausgleich war sowohl hinsichtlich Flächengröße als auch Anzahl der Bäume für einen Ausgleich im Sinne des § 30 BNatSchG nicht ausreichend.

Darüber hinaus war noch fraglich, ob es sich bei dem Unterwuchs der Streuobstwiese um einen geschützten FFH-Lebensraumtypen (6510 Magere Flachland-Mähwiese) handelt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit der Biotopfläche zu treffen. Die konkreten Auswirkungen des Eingriffs sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschätzbar, da erst auf dieser Ebene konkrete und verbindliche Festsetzungen für die bauliche Nutzung vorliegen und Baurecht geschaffen wird. Hierbei ist auch die Wertigkeit des Biotops zu ermitteln. Die Biotopfläche mit Streuobstbestand wird im Umweltbericht des Vorentwurfs genannt und es wird auf die Notwendigkeit der Zulassung einer Ausnahme mit Realkompensation bei einer Beeinträchtigung verwiesen. Der Umfang des Ausgleichs eines Biotopeingriffs ist ebenfalls auf der Bebauungsplanebene zu ermitteln, da sich dort mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Umfang des Eingriffs ergibt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03385

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Generell lässt eine Erweiterung der bereits in Anspruch genommenen Flächen auf den Flurstücken 58/2 und 58/3 eine stückchenweise Inanspruchnahme des Verbundkorridors (Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug) zwischen den Siedlungs- und Gewerbegebieten befürchten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verbundkorridor bleibt erhalten. In Kap. A 7 der Änderungsunterlagen ist explizit vermerkt: "Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich bereits durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist, aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden soll."

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03386

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nicht dargelegt, welche Auswirkungen die Planumsetzung auf den Kaltluftfluss von Nordost nach Südwest haben wird. Auch fehlten noch Aussagen, ob Vermeidungs- und / oder Minderungsmaßnahmen für diese Funktion nötig / möglich / geplant sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Steinbach stellt den Bebauungsplan im Parallelverfahren zu der Änderung des RPS/RegFNP 2010 auf und ist für dessen Inhalte verantwortlich.

In der hier vorliegenden Begründung des Vorentwurfs der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird die Frage des Kaltluftabflusses für den Änderungsbereich im Abschnitt A 7 auf S. 14 behandelt. Im Umweltbericht des Vorentwurfs wird das Thema im Abschnitt „B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands“ auf S. 17 sowie im Abschnitt „B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen“ auf S. 19 behandelt. Die Umweltauswirkungen auch auf den Kaltluftabfluss sind gemäß Begründung durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03387

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Artenschutzbericht sollte um Aussagen zum Baumbestand innerhalb des Hausgartens ergänzt werden. Insbesondere sollte geklärt werden, ob potentielle Bruträume von xylobionten Käferarten (Hirschkäfer, Eremit, Heldbock u. ä.) durch die Planung betroffen sind.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurde keine derartige Untersuchung beauftragt. Der für das Gebiet vorgelegte „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ ist Teil des parallelen Bebauungsplanverfahrens „St.-Florian-Weg“ der Stadt Steinbach. Ergänzungen dieses Berichts können nur durch die Stadt Steinbach vorgenommen bzw. beauftragt werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03388

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der letzte Satz des zweiten Punktes auf S. 18 „Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereiches wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutnachweis ...“ und der erste Satz des dritten Punktes auf selbiger Seite „Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat.“ widersprechen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Der erste Satz im dritten Punkt auf S. 18 wird umformuliert. („Abgesehen vom Girlitz mit Brutnachweis im alten Kirschbaum dient das Plangebiet den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat.“)

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03389

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten in die Festsetzungen einfließen:

- Eine Eingrünung des Gebietes A, insbesondere am St.-Florian-Weg. So wird die Erholungs- und Freizeitfunktion der Regionalparkroute sowie des überregionalen Europäischen Fernwanderweges (E1) gefördert.
- Die Kompensationsmaßnahme K1 für an Bäume gebundene Höhlen- und Nischenbrüter ist zu ergänzen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 14).
- Aufgrund der hohen Ertragsmesszahl von 71 Punkten im gesamten Gebiet sollte eine Zusatzbewertung des Bodens im Sinne der Anlage 2, Nr. 2.2.5 i. V. m. Nr. 2.3 der Hessischen Kompensationsverordnung erfolgen.
- Eine Regelung zum Umgang mit dem verbleibenden Biotopwertdefizit.
- Eine Regelung hinsichtlich eines Bodenabstandes von mindestens 15 cm für die Zäune um das Regenrückhaltebecken hingegen wäre wünschenswert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Festsetzungsvorschläge zur verbindlichen Bauleitplanung sind nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

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

STEIN_002_B-03390

Dokument vom: 29.01.2024
Dokument-Nr.: S-08883

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fachbereich Wasser- und Bodenschutz

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis u Altlasten, Grundwasserschadensfällen, schädlichen Bodenveränderungen und Altablagerungen der Unteren Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03394

Dokument vom: 24.01.2024
Dokument-Nr.: S-08867

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der RMV hat keine Einwände gegen die Planung, wir möchten jedoch einen Hinweis für die Planung geben. Wir weisen darauf hin, dass seitens des regionalen Flächennutzungsplans ein Korridor für eine Führung einer Stadtbahntrasse freigehalten werden sollte. Wir regen an, diesen Korridor mit Blick auf die potenzielle Möglichkeit zur Verlängerung der Stadtbahn bis Steinbach von Bebauung und anderweitiger Nutzung freizuhalten. Zur Freihaltung sollten auch die Zuwegung und der Zugang zum Gebäude so vorgesehen werden, dass diese nicht über den freigehaltenen Trassenkorridor erfolgen. Ebenso soll die Querungsmöglichkeit der Bahnstraße für eine Stadtbahnstrecke berücksichtigt werden. Wir bitten, insbesondere in Hinblick auf die Freihaltung eines Trassenkorridors auch die Wechselwirkung mit der Bebauungsplanung „Wingertsgrund/ In der Eck“ zu berücksichtigen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Zum Hinweis zur Stadtbahnverlängerung:
Im RPS/RegFNP 2010 ist in der Beikarte 1 die Verlängerung der U-/Stadtbahn von Frankfurt-Praunheim nach Steinbach vermerkt. Der Trassenverlauf entspricht der Freihaltetrasse im Stadtentwicklungsplan Steinbach, wobei dieser auch aufgrund des Maßstabes 1:50:000 nicht parzellenscharf sein kann. Grundsätzlich steht der Trassenverlauf unter dem Vorbehalt weiterer Untersuchungen. Der RegFNP-Änderungsbereich wird von der vermerkten Stadtbahnverlängerung nicht berührt. Dennoch wird im Kapitel A5 ein Hinweis auf die Stadtbahnverlängerung eingefügt, da im Steinbacher Stadtentwicklungsplan die perspektivische Weiterverlängerung nach Oberhöchstadt enthalten ist. In der nachfolgenden Bebauungsplanung sollte die Vereinbarkeit mit der Stadtbahnverlängerung erläutert werden. Die nähräumliche Wegeführung und Erschließung der Gebäude betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Projektkoordination (N2-WN3)
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03401

Dokument vom: 01.02.2024
Dokument-Nr.: S-08893

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Dr. Bauer,
auf Ihre Anfrage 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" Gebiet B: "Nikoleiweg" Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.01.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"; Gebiet B: "Nikoleiweg" grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Anzumerken ist, dass derzeit die Liegenschaft Bahnstraße 78 mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen ist. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen. Eventuelle Trennungen oder Umliegungen sind bei unserem Vertrieb oder über unser Netzportal zu beantragen. Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben oder Trennungen gewünscht werden, erhalten Sie über das NRM Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link: <https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich der künftigen Nutzung der Liegenschaft Bahnstraße 78 betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Gleiches gilt für die Ausführungsplanung von Grünflächen. Diese Hinweise sind nachgelagert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung oder bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: Wasserbeschaffungsverband Taunus
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03402

Dokument vom: 05.02.2024
Dokument-Nr.: S-08894

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen sichergestellt werden. Im Geltungsbereich weisen wir auf die bestehende Versorgungsleitung in der „Bahnstraße“ und im „Nikoleiweg VW 400 GG 1960“ hin (s. beigefügten Plan). Die Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten. Überbauungen und Baumpflanzungen in Leitungsnähe (< 2,5 m) sind nicht gestattet. Für die Festlegung des genauen Trassenverlaufes sowie des Trinkwasser- und Löschwasserbedarfes bitten wir um rechtzeitige Abstimmung. Kurz vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Diese besitzt nur eine Gültigkeit von 4 Wochen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen zur Festlegung und Sicherung von Trassen von bestehenden Trink- und Löschwasserleitungen von lokaler Bedeutung und mit Lage vornehmlich innerhalb von weiterhin genutzten Verkehrsflächen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 - Prävention
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03403

Dokument vom: 06.02.2024
Dokument-Nr.: S-08901

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus. Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu der vorliegenden Änderung wie folgt Stellung:

Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den umliegenden Wohngebäuden bestehen.

Fahrzeugparkflächen:

Stellflächen für PKW/ LKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu dem Unternehmen gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

An sämtlichen Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsene Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Angestellten/ Kunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m Erkennbar ist. Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten.

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gern den zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden. Gerade Feuerwehrgerätehäuser stehen mittlerweile verstärkt im Focus von Straftätern, da diese zunächst Gerätschaften der Feuerwehren entwenden und diese bei anschließenden Straftaten wie z.B. mechanischen Angriffen auf Geldautomaten weiterverwenden. Daher ist beim Neubau solcher Gerätehäuser die Verbauung geeigneter Sicherheitstechnik zu empfehlen. Der Einbau von Sicherheitstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen (Gewerbebereich) nach der DIN 1627-30 mind. RC2 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN 1627-30 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keine Schwachpunkte gibt. Als Grundempfehlung im Gewerbebereich gilt mindestens die Widerstandsklasse RC 2.

EMA

Einbruchmeldeanlagen nach dem Pflichtenkatalog der Polizei ab VDS Klasse B nach DIN EN 50130 ff, VDE 0833 sind die Grundempfehlung für den Gewerbebereich. Diese EMA sollte auch über eine Aufschaltung auf eine Notfall- und Serviceleitstelle verfügen. Weitere Informationen finden Sie in der, als Anhang beigefügten, Informationsbroschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen und andere Aspekte der Einbruchprävention. Für den Hochtaunuskreis ist Polizeihauptkommissarin Nicole MEIER, Polizeidirektion Hochtaunuskreis, 06172-120250, zuständig.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise zur Freiflächengestaltung, Beleuchtung, einbruchhemmender Bauteile und Einbruchmeldeanlagen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Der Hinweis auf eine kostenlose kriminalpolizeiliche Beratung von Bauherren wird nicht übernommen, da der RPS/RegFNP 2010 vornehmlich einen behördenverbindlichen Charakter aufweist und sich grundsätzlich nicht direkt an Bauherren richtet.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

STEIN_002_B-03407

Dokument vom: 07.02.2024
Dokument-Nr.: S-08898

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen
Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen“. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Allerdings möchte ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verweisen, wo ich eine nachvollziehbare Alternativenprüfung gefordert habe, die noch nicht vorliegt.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. IV/Wi 41.1 Grundwasser

Die geplanten Änderungen des RPS/RegFNP 2010 liegen in Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets „Pumpwerk Praunheim II“. Es bestehen keine Bedenken.

2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge in den Gebieten des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Allerdings wird die aktuelle Nutzung in Gebiet A als Gewerbegebiet mit Wohnnutzung beschrieben. Somit besteht die Möglichkeit, dass mit der Stilllegung des Betriebes ein Altstandort entsteht. Dies ist abhängig von der Art des Betriebes, zu dem es textlich keine weiteren Erläuterungen gibt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Bodens mit der dazugehörigen Bodenversiegelung wird textlich beschrieben. Dargestellt wird auch das Ausmaß der Überplanung von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sowie andere negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Grundsätzlich sollten diese hochwertigen Flächen nachrangig als potentielle Bauflächen herangezogen werden. Positiv für den Bodenschutz ist die Tatsache zu bewerten, dass eine Fläche aus der geplanten Bebauung herausgenommen wird und sich die Fläche der Neuinanspruchnahme dadurch verringert. Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Änderungen entstehen. Auch in diesem Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung wird ein lokal sehr begrenztes Gebiet einer Kommune isoliert betrachtet und bewertet. Die Feststellung, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen ist bei dieser Betrachtungsweise in den meisten Fällen die logische Konsequenz. Im bodenschutzrechtlichen Gesamtkontext wird jedoch erneut hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich vernichtet. Das allein sollte schon eine erhebliche – nicht nachhaltige – Umweltauswirkung sein. Zur besseren Darstellung und Bewertung dieser Auswirkung sollten zusätzliche Parameter genutzt werden, wie bspw. den Versiegelungsgrad / die versiegelte Fläche einer Kommune vor und nach der Änderung. Gleichzeitig sollte der Anteil von landwirtschaftlicher Nutzfläche vor und nach der Änderung dargestellt werden. Durch solche Parameter ist die Entwicklung einer Kommune langfristig darstellbar und stellt das wirkliche Ausmaß der Umweltauswirkung auf den Boden und seine Funktionen detaillierter dar. Dies würde u.U. auch eine - in kurzen zeitlichen Abständen - Inanspruchnahme von kleinräumigen neben einander liegenden Flächen besser darstellen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Kommunales Abwasser

Es bestehen keine Bedenken.

5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)

Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „St. Florian-Weg“ wurden aus Sicht des Immissionsschutzes Anmerkungen aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung geäußert. Es kann zur Erhöhung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziales, insbesondere Lärmkonflikte kommen. Das Konfliktpotenzial bezieht sich auf die Nähe des Plangebietes zur nächstliegenden Wohnbebauung in der Herzbergstraße. In anschließenden Baugenehmigungsverfahren müssen hier schalltechnische Gutachten erbracht werden um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen Wohnbebauung nachzuweisen.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Teilgebiet A wird zum Teil von einem Erdwärme-Bewilligungsfeld überdeckt, das dem, wenige Meter östlich des Plangebiets liegenden und unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmebetrieb „Marc Schrott“ zugeordnet ist. Auf Ebene der Regionalplanung ist dies unerheblich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt jedoch zu berücksichtigen; ich verweise hierzu auch auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“ von 2021. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. I. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Die vorgesehene Änderung des RegFNP überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zudem stehen der Planung gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung (IBU) vom 18. Mai 2021 aus artenschutzrechtlicher Sicht keine nicht ausräumbaren Hindernisse entgegen, weshalb gegen die Änderung des RegFNPs aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Im Plangebiet A befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Streuobstbestand, der gemäß den vorgelegten Unterlagen auf einer Glatthaferwiese steht, die ggf. ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt, sofern sie dem Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ zuzuordnen ist, was im weiteren Verfahren näher zu untersuchen und darzulegen wäre. Da gesetzlich geschützte Biotope bei Umsetzung der Planung beeinträchtigt oder zerstört würden, sind die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme zu prüfen und darzulegen. Da der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, ist eine Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nur möglich, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Seitens der Dezernate "IV/Wi 41.1 Grundwasser", "IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer", "IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz" und "IV/Wi 42 Abfallwirtschaft" wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht oder weitere Hinweise gegeben.

Zu Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen:

Es werden keine Bedenken vorgebracht, allerdings wird eine nachvollziehbare Alternativenprüfung gefordert. Dem Hinweis wird gefolgt. Gemäß S. 6 der Begründung zum parallelen Bebauungsplanverfahren (frühzeitige Beteiligung) wurde im Jahr 2019 eine Prüfung verschiedener Standortalternativen durchgeführt. Die Kriterien für die Flächensuche waren maximale Anrück- und Ausrückzeiten, Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Baurecht und Wirtschaftlichkeit.

Im Ergebnis verblieb nur dieser Standort, der sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus) befindet. Er entspricht den Kriterien und weist kein Ausschlusskriterium auf. Eine Beibehaltung des derzeitigen Standorts neben dem Rathaus in der Ortsmitte ist nicht zukunftsgerecht und unwirtschaftlich. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in der aktuellen Fassung der Begründung unter dem Abschnitt A.7. Der Abschnitt B 2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" im Umweltbericht wird um weitergehende Erläuterungen zu den Alternativstandorten ergänzt.

Zu Dezernat IV/Wi 41.1 Bodenschutz:

a) Nachsorgender Bodenschutz

Der Anregung, wonach die Beschreibung des bestehenden Gewerbebetriebs unzureichend ist, wird gefolgt. Eine Beschreibung befindet sich in der Begründung des parallelen Bebauungsplanverfahrens der Stadt Steinbach (frühzeitige Beteiligung) in der Fußnote auf S. 6.

"Die RP Brandschutz-Automatik-Automation GmbH, Bahnstraße 78, 61449 Steinbach ist ein familiengeführter Betrieb seit über 25 Jahren und hat ihren Schwerpunkt in den Bereichen: Technischer Service und Wartungsservice für elektro-mechanische Anlagen (Automatikschiebetüren, Drehflügelantriebe, Fluchttürsysteme, Schrankenanlagen und vieles mehr), Beratung, Wartung und Instandsetzung komplette Tür- und Fenstertechnik, Vorbeugender Brandschutz/ Komplettservice für Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Rauchabzugsanlagen, Hydranten)."

Die Beschreibung wird in den Abschnitt B 2.1 des Umweltberichts übernommen.

b) Vorsorgender Bodenschutz

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine räumlich abgegrenzte Änderung des RPS/RegFNP 2010. Die gesamte Gemarkung oder das gesamte Planwerk sind nicht Gegenstand der Änderung.

Den Bedenken hinsichtlich der Umweltauswirkungen "im bodenschutzrechtlichen Gesamtkontext" wird nicht gefolgt. Eine rechtliche Definition des Begriffs "bodenschutzrechtlicher Gesamtkontext" ist nicht bekannt. In der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz findet der "bodenschutzrechtliche Gesamtkontext" ebenfalls keine Erwähnung. Der Umfang dieses "Gesamtkontextes" und sein genauer Bezug zum vorliegenden Planungsfall bleiben aus Sicht der regionalen Flächennutzungsplanung unklar.

Im vorliegenden Fall trifft es bereits teilversiegelte bzw. durch Umlagerung etc. vorbelastete Flächen. Nur ein kleiner Teilbereich ist "naturnah".

Mit der strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wurde jedoch eine umfassende Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern und weiteren umweltrelevanten Kriterien durch die vorliegende Planung durchgeführt. Durch die Berücksichtigung der jeweiligen Wirkzonen werden mit dieser etablierten Methodik Restriktionen und Konflikte auch in einem größeren räumlichen Zusammenhang bewertet. Der Abschnitt A.7 der Begründung wird zur Verdeutlichung um einen Absatz ergänzt, welcher das Ergebnis der SUP, "Vorbereitung erheblicher Beeinträchtigungen von Umweltbelangen", darstellt und fachgerecht einordnet.

Die vorgeschlagenen Zusatzparameter wie Versiegelungsgrad zur Bewertung und Darstellung der Auswirkungen der Planung sind auf der hier vorliegenden Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nicht nutzbar, da sich die letzten Endes versiegelbare Fläche erst aus den Festsetzungen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Auf der Flächennutzungsplanungsebene werden hierzu keine Regelungen getroffen. Auch aus der Vorher-Darstellung "Vorranggebiet Landwirtschaft" lässt sich nicht von deren Größe auf die tatsächlichen Größen der vor Ort verfügbaren landwirtschaftlichen Nutzfläche schließen, da weitere der Landwirtschaft zuzuordnende Flächen (Feldwege, Blühstreifen u.ä.) in diesen Bereichen liegen können.

Aufgrund der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha sind die Verläufe der Umringe für Geltungsbereiche nachgelagerter verbindlicher Bauleitpläne bei einer Flächendarstellung noch nicht eindeutig definiert. Der endgültige Grenzverlauf zwischen dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. seinen

Festsetzungen von z.B. Bau- und Verkehrsflächen und dem verbleibenden Bereich mit landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich ebenfalls erst mit der Festsetzung des Geltungsbereichs auf Bebauungsplanebene. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können daher noch keine sicheren Aussagen zu Änderungen im Verhältnis der Landwirtschaftsflächen zu Siedlungsflächen vor und nach der Planänderung getroffen werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des RPS/RegFNP werden die Flächenstatistiken und Bilanzen der Gemarkungen der einzelnen Verbandsgemeinden jeweils neu bewertet.

zu Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)

Der Hinweis zu schalltechnischen Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Aussage für die Bauleitplanung befindet sich bereits im vorliegenden Umweltbericht im Abschnitt B 2.2.

zu Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht

Die Informationen über das vorhandene Erdwärme-Bewilligungsfeld des Erdwärmebetriebs "Marc Schrott" werden dem Umweltbericht hinzugefügt unter Abschnitt B 2.1.

zu III. I. Absteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Der Hinweis, wonach der nach §30 BNatSchG geschützte Streuobstbestand in Plangebiet A auf einer Glatthaferwiese steht, welche möglicherweise ebenfalls nach BNatSchG geschützt ist, wird übernommen (Umweltbericht, B.2.1). Der Bereich ist im nachgelagerten Verfahren genauer zu untersuchen.

Die Aussage, wonach die Voraussetzungen für eine Biotopschutzrechtliche Ausnahme zu prüfen und darzulegen sind, wird in den Umweltbericht übernommen. Für die Zulassung einer Ausnahme müssen der Umfang der Beeinträchtigungen sowie die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen nachvollziehbar in den Antragsunterlagen beschrieben und dargestellt werden. Für den Eingriff in den Bestand ist ein ausreichender Ausgleich vorzusehen.

Der RegFNP 2010 stellt ein Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Er weist eine Zeichengenauigkeit von 0,5 ha auf, ist nicht parzellenscharf, trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und schafft kein Baurecht. Auf dieser Ebene kann der Umfang der tatsächlichen Beeinträchtigungen von Biotopen somit noch nicht abgeschätzt werden. Gleiches gilt für Art und Umfang von Ausgleichmaßnahmen, welche sich aus dem Umfang der Beeinträchtigungen ergeben. Die Thematik ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

Da eine Gemeinbedarfsfläche für den neuen Feuerwehrstandort entstehen soll, ist die Planänderung grundsätzlich in öffentlichem Interesse.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

Texte

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg und

Gebiet B: Nikoleiweg

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

13.12.2023

Frühzeitige Beteiligung:

09.01.2024 bis 08.02.2024

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

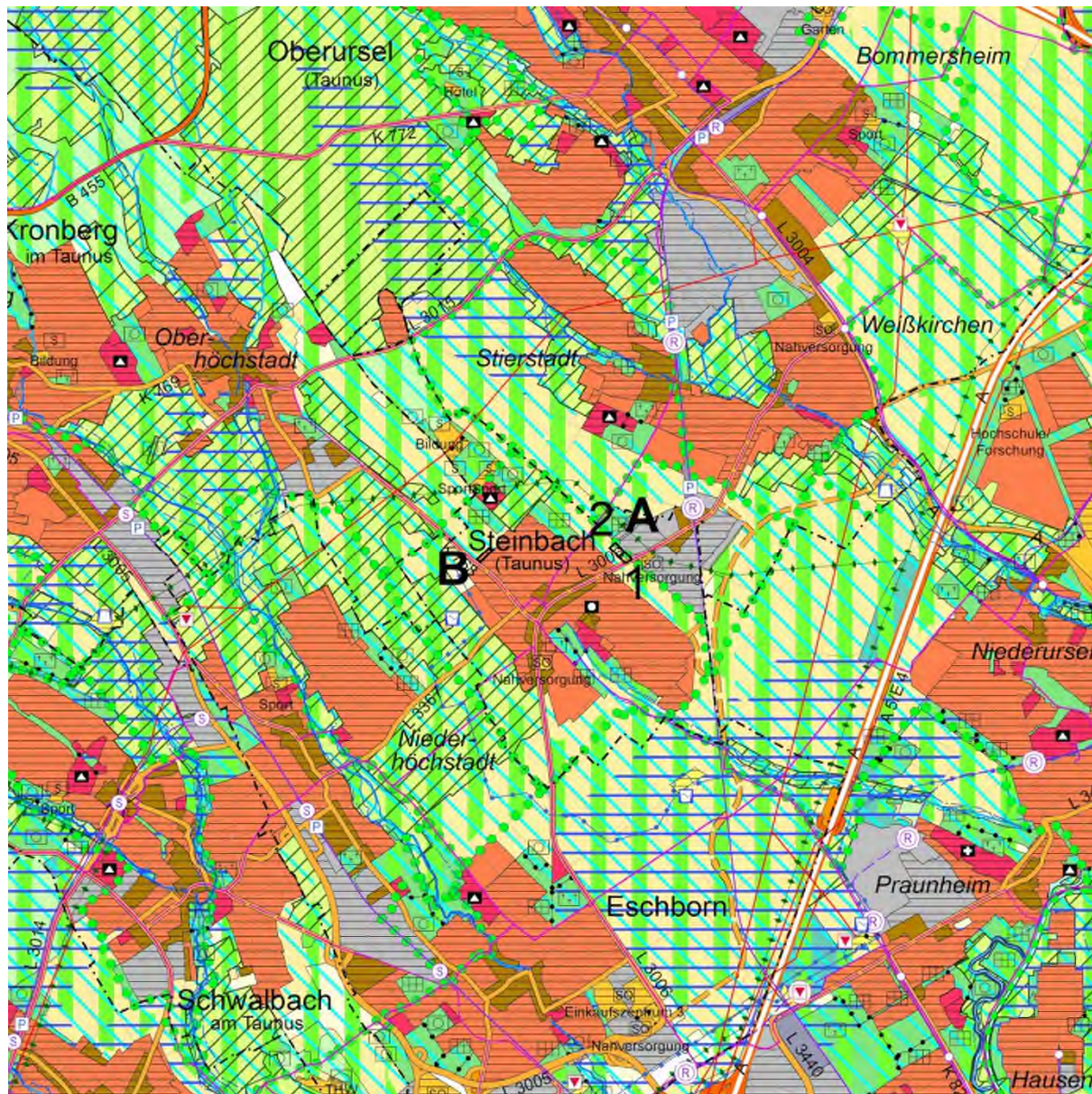
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung:	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrgerätehaus und einer gewerblichen Baufläche
Flächenausgleich	erbracht
Gebietsgröße	insgesamt ca. 1,3 ha (Gebiet A ca. 0,9 ha, Gebiet B ca. 0,4 ha)
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	03.07.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „St. Florian-Weg“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz

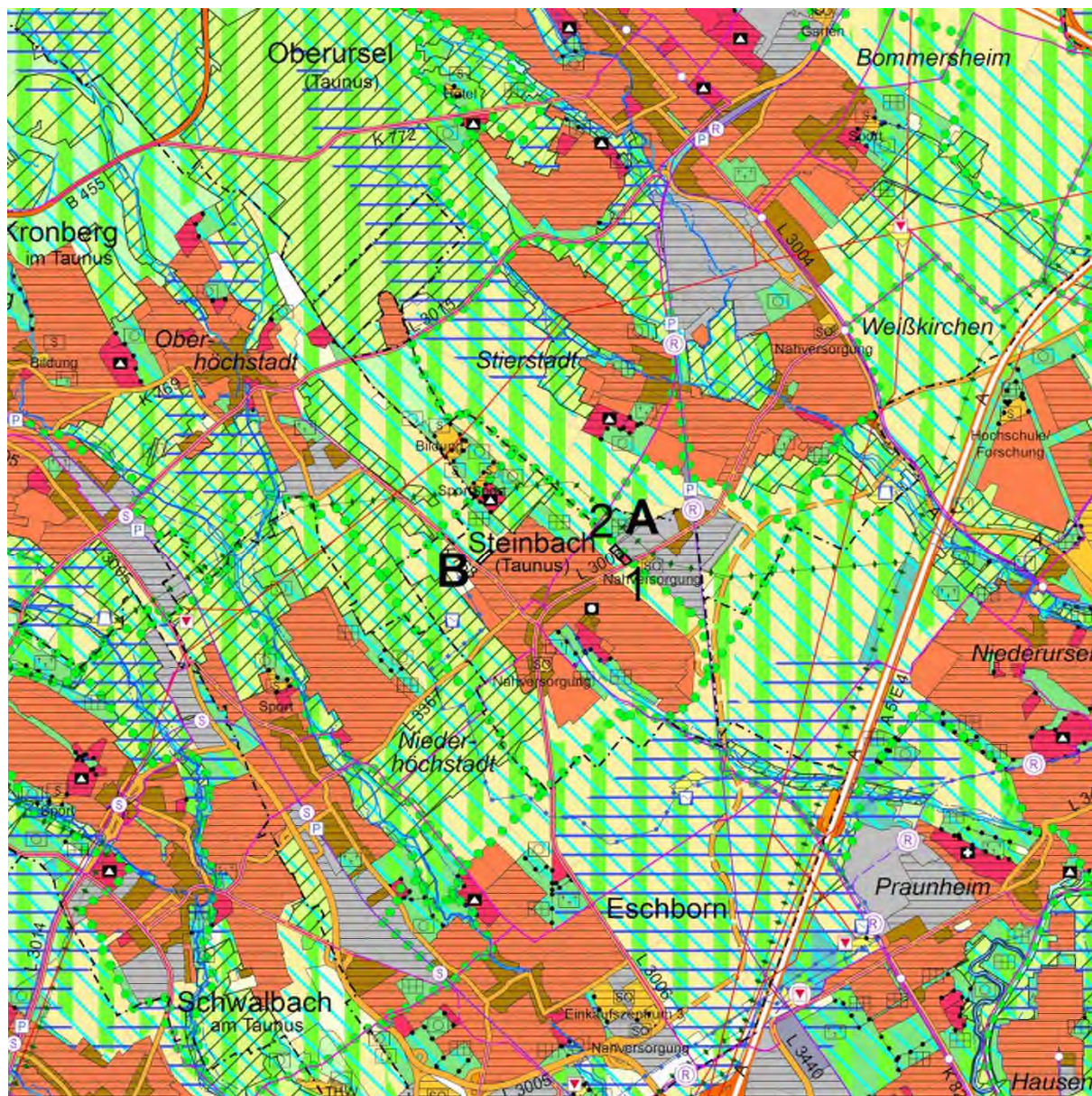
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



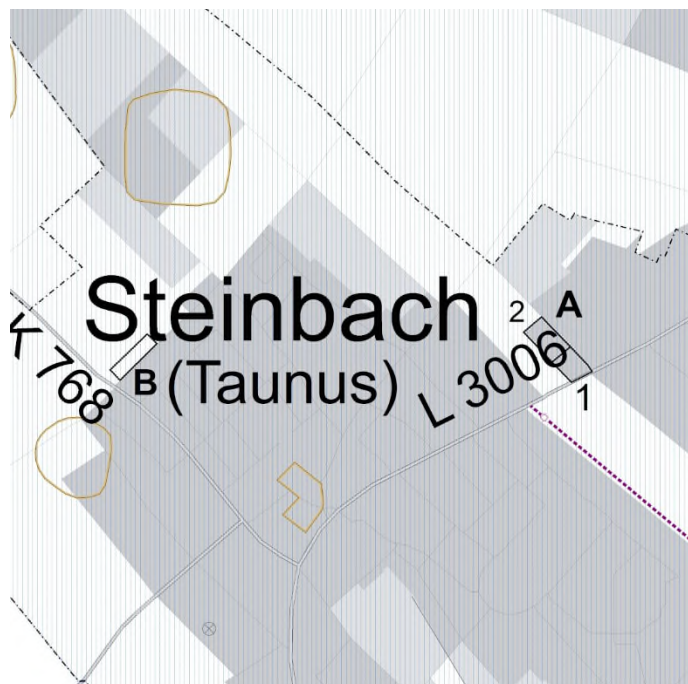
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

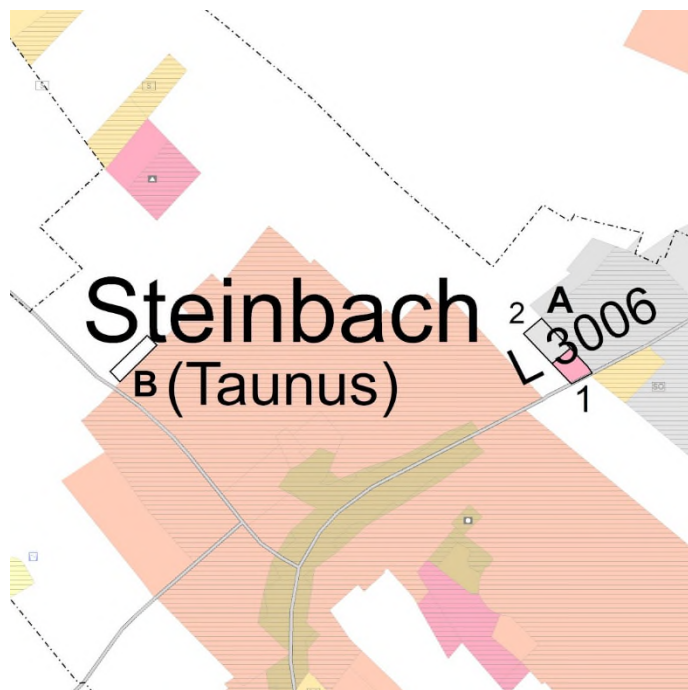
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



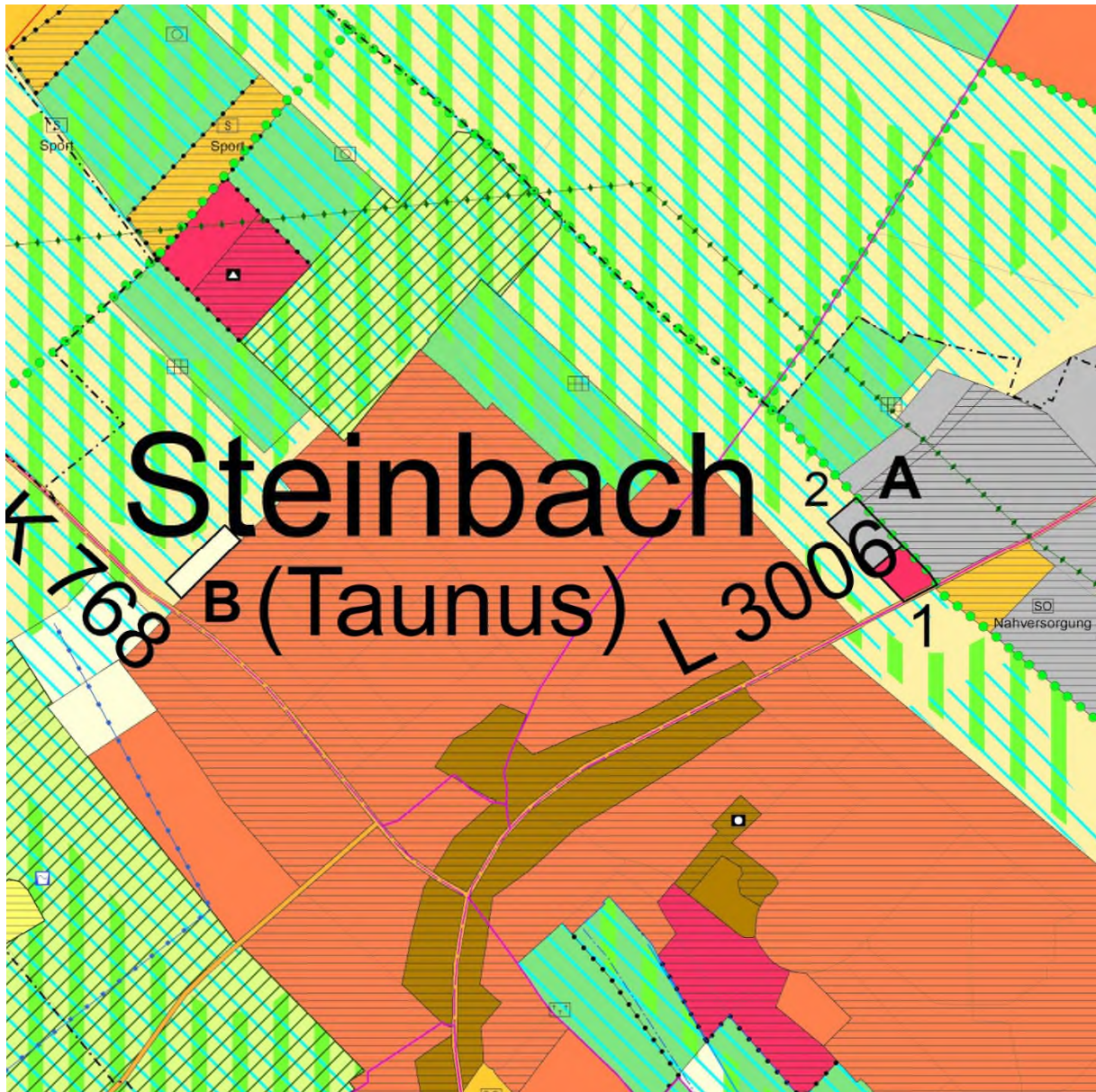
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



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 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freizeitanlage, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 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.
	Schiensstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ostumgehung 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; Hafenbahnverbindungsgleis 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 Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Gebiet A liegt im nördlichen Stadtgebiet und wird im Norden begrenzt durch landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“, im Süden durch die Bahnstraße (L 3006) und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

Gebiet B liegt am nordwestlichen Stadtrand. Es grenzt im Südosten an bestehende Wohnbebauung am Nikoleiweg und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Steinbach mit Schreiben vom 09.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 03.07.2023 beantragt.

Die Stadt plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt und der aktuelle Flächenbedarf dort nicht zur Verfügung steht. Nördlich angrenzend ist ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen / Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche geplant, für die bereits ein Betrieb Interesse bekundet hat, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

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

Der Flächenausgleich für die neue gewerbliche Baufläche wird im Gebiet B erbracht durch die Rücknahme einer nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für das angrenzende Wohngebiet).

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

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

Am östlichen Rand des Gebietes A verläuft das "Vorranggebiet Regionalparkkorridor". Die Regionalparkroute wird im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert.

Gebiet B liegt im Randbereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

Die vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsgebieten weichen zwar von dieser Zielsetzung ab, sie stellen aber mit einer Größe von ca. 0,9 ha (Gebiet A) und ca. 0,4 ha (Gebiet B, Flächenausgleich) keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Gebiet A ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt. Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine unmittelbare Einsatz-Ausfahrt auf die Bahnstraße vorgesehen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und Erschließung und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Stellplatzanordnung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Gebiet A ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Oberursel-Weißkirchen/Steinbach der S-Bahnlinie S5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd). Künftig wird der Haltepunkt auch von der Regionaltangente West (RTW) bedient, für die das Planfeststellungsverfahren läuft. Das Gebiet wird zudem über die bestehende Haltestelle „Steinbach (Taunus) Europakreisel" mit der Buslinie 251 (Frankfurt - Steinbach - Kronberg) und der Buslinie 252 (Oberursel - Steinbach - Eschborn) erschlossen.

Im RPS/RegFNP 2010 ist in der Beikarte 1 die Verlängerung der U-/Stadtbahn von Frankfurt-Praunheim nach Steinbach vermerkt. Damit die im Steinbacher Stadtentwicklungsplan 2006 aufgeführte Möglichkeit der Weiterverlängerung nach Oberhöchstadt gewährleistet ist, sollte im Bebauungsplan die Vereinbarkeit mit der Stadtbahn dargelegt werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist entlang der Bahnstraße eine überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Radweg soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfelds weiter ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes.

Im Gebiet B sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) sind die Änderungsgebiete wie folgt dargestellt:

Gebiet A: "Fläche für Landwirtschaft" mit der Realnutzungssignatur "Acker" bzw. im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes "bebauter Bereich" sowie "aus klimatischen Gründen frei zu haltende Fläche" und "Regionalpark-Korridor" am östlichen Gebietsrand

Gebiet B: "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen"

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

A 7. Planerische Abwägung

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Dennoch benötigt die Stadt Steinbach einen neuen Feuerwehrstandort, da der bauliche Zustand und die räumlichen Gegebenheiten des Feuerwehrgerätehauses am derzeitigen Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Der vorgesehene neue Standort hat sich im Rahmen einer Standortanalyse der Stadt Steinbach als der einzig geeignete hinsichtlich der Kriterien Wahrung der Hilfsfrist, Erschließung, mögliche Konflikte und Grundstücksverfügbarkeit erwiesen. Er schließt unmittelbar an das bestehende und zur Erweiterung vorgesehene Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an und ist im Hinblick auf entstehende Lärmemissionen günstig gelegen, da die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet mindestens 70 m beträgt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Der derzeit dort bestehende Gewerbebetrieb wird diesen Standort aufgeben. Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den geplanten Feuerwehrstandort wird der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengewirkt und der Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Im Rahmen des für die Realisierung des Vorhabens erfolgten Grundstückserwerbs soll die Möglichkeit genutzt werden, nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort eine gewerbliche Baufläche auszuweisen als Ergänzung des vorhandenen und zur Erweiterung nach Norden vorgesehenen Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“, in dem bereits alle Flächen vergeben sind. Auch für diese neu geplante gewerbliche Baufläche wurde bereits Interesse und Bedarf angemeldet. Eine zeitnahe Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 noch dargestellten Gewerbezuwachsflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof" wird langfristig angestrebt, ist aber derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht zusammenhängend möglich. Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich schon lange durch den bisherigen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist. Der Korridor soll aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden, auch für eine mögliche Verlängerung der U-/Stadtbahn von Frankfurt-Praunheim über Steinbach bis nach Oberhöchstadt (s. A 5).

Mit der geplanten Flächenausweisung ist eine Inanspruchnahme einer früher landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche verbunden, für die die Pachtauflösung einvernehmlich mit dem betroffenen Landwirt geregelt wurde und die betriebswirtschaftlich nicht relevant ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Baufläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt.

Durch den vorgesehenen Flächenausgleich im Gebiet B für die geplante gewerbliche Baufläche erfolgt lediglich für den neuen Feuerwehrstandort eine über die im RegFNP 2010 bereits für Bauflächen vorgesehene Bodeninanspruchnahme hinausgehende Flächenneuanspruchnahme, die hinsichtlich des Erfordernisses des neuen Feuerwehrstützpunktes für die Sicherheit der Bevölkerung vertretbar ist.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung von z.T. bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen (siehe Punkt B 2.3).

Die Anfälligkeit der durch die Planung im Gebiet A 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.

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

Flächenausgleich:

Für die "Gewerbliche Baufläche" wird ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in annähernd gleichem Umfang im Gebiet B "Nikoleiweg" erbracht. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und nördlich angrenzend ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen/Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche, für die bereits ein Kaufinteresse besteht, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

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

BBergG - Bundesberggesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zur Sicherung der Rohstoffversorgung das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten von Bodenschätzen unter Berücksichtigung ihrer Standortgebundenheit und des Lagerstättenschutzes bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden zu ordnen und zu fördern, unter Vorsorge gegen Gefahren, die sich aus bergbaulicher Tätigkeit für Leben, Gesundheit und Sachgüter Dritter ergeben. (§ 1 BBergG)

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 Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf

den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 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)

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)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A ist geprägt durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Brachfläche und eine asphaltierte Fläche im östlichen Teil sowie einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung und Grünland mit einzelnen Gehölzen im westlichen Teil.

Ein Teil der Fläche des Gebietes A ist derzeit durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung in Anspruch genommen. Die RP Brandschutz-Automatik-Automation GmbH, Bahnstraße 78, 61449 Steinbach ist ein familiengeführter Betrieb seit über 25 Jahren und hat ihren Schwerpunkt in den Bereichen: Technischer Service und Wartungsservice für elektro-mechanische Anlagen (Automatikschiebetüren, Drehflügelantriebe, Fluchttürsysteme, Schrankenanlagen und vieles mehr), Beratung, Wartung und Instandsetzung komplette Tür- und Fenstertechnik, Vorbeugender Brandschutz/ Komplettservice für Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Rauchabzugsanlagen, Hydranten).

Gebiet B ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker und kleine Teilparzellen mit Grünland und Gehölzen) geprägt.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Teilgebiet A teilweise von einem Erdwärme-Bewilligungsfeld des wenige Meter östlich liegenden und unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmebetriebs "Marc Schrott" überdeckt ist.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Gebiet A: gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), z.T. anthropogen überformten Böden, Bodenart: Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) mit niedriger Durchlässigkeit, hohem Speichervermögen und Ertragspotenzial, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Gebiet B: unversiegelte Fläche, Bodenart: Pararendzinen mit Parabraunerden aus Löss mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Luft und Klima

- belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (Gebiet A: mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom > 30-60 m³ je m·s, Gebiet B: schwaches Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom <= 30 m³ je m·s)
- mittlere thermische Belastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀, hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77))
- hohe Starkregengefährdung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gebiet A: nur für wenige Arten geeigneter Lebensraum, mäßig strukturreicher Hausgarten im südwestlichen Teil, in dem aufgrund des alten Baumbestandes mit Baumhöhlen oder -spalten zu rechnen ist, alter Kirschbaum am nördlichen Gebietsrand mit mäßig artenreichem Unterwuchs aus Arten der Glatthaferwiesen, 18 ca. 10 Jahre alte Hochstamm-Obstbäume
- Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG am nordwestlichen Rand (Biotop- und Nutzungstypenkartierung). Der Streuobstbestand befindet sich auf einer Glatthaferwiese und würde ebenfalls dem Biotopschutz gem. §30 BNatSchG unterliegen, sofern eine Zuordnung zum Lebensraumtyp 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" zutreffen würde.
- Fauna: Im Rahmen einer im Jahr 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden 28 Vogelarten im Plangebiet und der näheren Umgebung dokumentiert, überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen und anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft, potentielle Brutplätze für Girlitz und Bluthänfling in den Gehölzstrukturen, potenzielle Nahrungs- und Bruthabitats für z.B. Grünspecht, Mäusebussard, Gartenrotschwanz in Kleingärten nördlich des Änderungsgebietes, die erhalten bleiben und weiterhin an die offene Landschaft angebunden sind. Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereichs wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutzeitnachweis in dem alten Kirschbaum festgestellt.
- Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Gebietes ist eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungsrandlagen anzunehmen und für das Wohngebäude und dessen Garten eine mögliche Quartiernutzung für diese Arten.
- Das Habitatpotenzial für den Feldhamster ist aufgrund der jahrelangen intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen stark eingeschränkt. Es konnten keine Hinweise auf diese streng geschützte Art gefunden werden.
- Gebiet B: Teilflächen weisen Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung) und ein Feldgehölz trockener bis frischer Standorte auf. Eine faunistische Erhebung erfolgte nicht, da für die Fläche keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum nördliches Main-Taunusvorland und im Naturpark Taunus

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

- Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das angrenzende Gewerbegebiet geprägt.
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung der benachbarten wohnungsfernen Gärten und des St. Florian-Weges, auf dem die Regionalparkroute verläuft.

Mensch und seine Gesundheit

- Eine Belastung des Wohnumfeldes ist aufgrund des Abstandes zu bestehender und geplanter gewerblicher Nutzung nicht gegeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A: Durch die bisherige Planung als Vorranggebiet für Landwirtschaft sind Auswirkungen durch intensive Landwirtschaft zu erwarten (pot. Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag). Die bestehende gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil im südwestlichen Gebietsteil weicht von der bisherigen Zielnutzung im RegFNP ab und stellt eine Belastung verschiedener Umweltbelange dar.

Gebiet B: Durch die bisherige Planung als Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für Wohnbebauung) sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten wie: Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen der Planänderung

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

dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter-, Kühl- und Ertragsfunktion)

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

Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung. Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs wird deshalb im Bebauungsplan eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

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

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Steinbach aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des weitgehenden Erhalts der kaltluftproduzierenden Flächen und -abflußbahnen im Freiraumkorridor zwischen der Ortslage und den Gewerbegebieten nicht erheblich sind.

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

Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen, Verlust einzelner Gehölze innerhalb des Hausgartens als potentielle Bruthabitate
Im Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand ein Biotop - ca. 0,1 ha Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG unterliegt. Der Bereich mit dem Streuobstbestand in Bereich A ist im Bebauungsplanverfahren auf das Vorhandensein des Lebensraumtyps 6510 "Magere Flachland-Mähwiese" zu untersuchen. Dieses wäre ggf. durch die Planänderung ebenfalls tangiert. Bei einer Beeinträchtigung wäre die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich. Für die Zulassung einer solchen Ausnahme müssen als Voraussetzungen der Umfang der Beeinträchtigungen sowie die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen nachvollziehbar in den Antragsunterlagen beschrieben und dargestellt werden. Für den Eingriff in den Bestand ist ein ausreichender Ausgleich vorzusehen.

Da eine Gemeinbedarfsfläche für den neuen Feuerwehrstandort entstehen soll, ist die Planänderung grundsätzlich in öffentlichem Interesse.

Alternativ ist eine Erhaltung als westliche Eingrünung der geplanten gewerblichen Nutzung im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen.

möglicher Verlust von Fledermausquartieren

Bei entsprechender Ein- und Durchgrünung im Zuge der Umsetzung der Vorhaben kann der Verlust der potentiellen Habitatstrukturen weitgehend ausgeglichen werden und dem Belang der biologischen Vielfalt hinreichend Rechnung getragen werden.

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

Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch den Feuerwehrstützpunkt und das kleinere Gewerbegebiet keine weiteren erheblichen Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Veränderung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen bedingt jedoch eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für Nutzer der Regionalparkroute, die zukünftig in diesem kurzen Teilabschnitt zwischen gewerblichen und Feuerwehr-Bauten verlaufen wird, wobei das östlich angrenzende Gewerbegebiet bereits durch einen Grünstreifen mit Gehölzen eingegrünt ist und eine Eingrünung des Gebietes A vorgesehen ist.

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

Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten. Für die Nutzer der benachbarten wohnungsfernen Gärten ist mit einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Lärm zu rechnen.

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein

getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen.

Gebiet B: Durch die Rückwidmung der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen Landnutzung werden durch die Planänderung die o.g. möglichen Auswirkungen durch Bebauung verhindert.

Da für die gewerbliche Baufläche ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Steinbach nur eine geringe über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt im Bereich des Feuerwehrstandortes, der allerdings z.T. bereits baulich durch den bestehenden Betrieb vorbelastet ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung 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.

Für einen Ausgleich geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

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 werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Retention von Niederschlagswasser durch Versickerung und Dachbegrünung, ansonsten Ableitung zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) und von dort in einen Mischwasserkanal
- Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes zu Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass bis zu einer endgültigen Festsetzung des beantragten Wasserschutzgebietes insbesondere die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, und das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu beachten sind. Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gebietsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und des Rückschnitts oder der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02 außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr, vorab Überprüfung des Wohngebäudes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sowie des Baumbestandes innerhalb des Hausgartens durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Da die artenschutzrechtliche Bewertung auf einer worst-case-Annahme beruht und für alle hier genannten Arten eine Quartiersnutzung unterstellt wird, sind zudem vorlaufend zum Eingriff zur Wahrung der ökologischen

Kontinuität Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Eingriffsgebiets aufzuhängen (CEF-Maßnahme)

- Einbau von Niststeinen als Strukturersatz für den potentiellen Bruthabitatverlust in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Sicherung der Regionalparkroute durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Im Jahr 2019 hat die Stadt eine Machbarkeitsstudie für einen erweiternden Neubau des Feuerwehrgerätehauses am bestehenden Standort in der Innenstadt neben dem Rathaus erstellen lassen. Diese kommt zum Ergebnis, dass am bisherigen Standort keine den heutigen Bedürfnissen und aktuellen Richtlinien gerecht werdende Lösung für ein neues Feuerwehrgerätehaus möglich ist und empfiehlt daher eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort. Die Stadt hat mehrere Standortbereiche für ein neues Feuerwehrgerätehaus untersucht und den nunmehr geplanten Standort als am geeignetsten eingestuft. Die weiteren untersuchten Standorte liegen so weit außerhalb oder am Rande der Stadt, dass die Einhaltung der 10-Minuten-Hilfsfrist für die Feuerwehr nur sehr eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Der Verbleib am bisherigen innerörtlichen Standort neben dem Rathaus scheidet aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse, eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Faktoren aus (Machbarkeitsstudie für das Rathaus und Feuerwehrgerätehaus der Stadt Steinbach von Büro Punkt 4 2019). In einer weiteren Untersuchung wurden die Standorte Innerorts/Rathaus, Altkönighalle, Kronberger Straße, Eschborner Straße, Bahnstraße, Gewerbegebiet und industriestraße hinsichtlich der Kriterien An- und Ausrückzeiten, Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Baurecht und Wirtschaftlichkeit untersucht. Schlussendlich verblieb der Standort Bahnstraße als einzig sinnvoller Standort.

Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen in Steinbach für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die geplante gewerbliche Baufläche ergänzt die bereits erfolgte bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbeflächenentwicklung. Eine Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 bereits geplanten gewerblichen Bauflächen zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Bahnhof ist zeitnah aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Da die Flächen jedoch langfristig für die gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden sollen, erfolgt der Flächenausgleich im Gebiet B durch Umwidmung einer Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für angrenzende Wohnbebauung), für die kein Bedarf mehr besteht.

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 Umweltberichtes

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant einen neuen Feuerwehrstandort und im Zusammenhang damit die Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen / Am Bahnhof", da weiterhin eine starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken besteht.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Bepflanzungsmaßnahmen und weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Vorentwurf „St.-Florian-Weg“, E. Schade, Gießen, Stand Mai 2021
- [2] Umweltbericht zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Stand Mai 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand Mai 2021
- [4] Antrag der Stadt Steinbach auf RegFNP-Änderung vom 09.08.2023
- [5] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)