

BEKANNTMACHUNG

10. Sitzung der Verbandskammer

am Mittwoch, 17.05.2023, 10:30 Uhr
im Saal

der Stadthalle Flörsheim, Kapellenstraße 1, 65439 Flörsheim am Main



Tagesordnung

1. Festsetzung der Tagesordnung;
Abstimmung über die Punkte, die auf Tagesordnung II überstellt werden
2. Mitteilungen der Vorsitzenden der Verbandskammer
3. Mitteilungen des Regionalvorstandes
4. Fragestunde gemäß § 13 der Geschäftsordnung
5. Lebensgrundlage "Wasser" in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute und die Zukunft sicherstellen
Antrag der Gruppe Grün+
6. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf
Gebiet: "Philipps-Quartier"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
7. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim
Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
8. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
9. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße
hier: abschließender Beschluss
10. Einführung einer Anlagenrichtlinie

Frankfurt am Main, 28.04.2023

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 10. Sitzung der Verbandskammer
am Mittwoch, 17.05.2023, 10:32 Uhr bis 11:12 Uhr
im Saal der Stadthalle Flörsheim, Kapellenstraße 1, 65439 Flörsheim am Main

Anwesenheiten

Vorsitz:

Herget-Umsonst, Lena (SPD)

Anwesend:

Kündiger, Albrecht (Grün+)
Simon, Alexander (CDU)
Burlon, Martin (CDU)
Ludwig, Adolf (SPD)
Fink, Christof (Grün+)
Gerfelder, Kai (SPD)
Kraft, Uwe (CDU)
Westedt, Dirk (Unabhängige)
Antkowiak, Dirk (CDU)
Bär, Andreas (SPD)
Dr. Bieri, Maximilian (SPD)
Dr. Blasch, Frank (CDU)
Dr. Blisch, Bernd (CDU)
Bociak, Elmar (CDU)
Böhn, Alexander (CDU)
Braun, Sylvia (Unabhängige)
Büttner, Klaus (SPD)
Ciesielski, Thomas (CDU)
Degkwitz, Christa (Grün+)
Feyl, Oliver (Unabhängige)
Fox, Daniela (Grün+)
Gierhake, Wolfgang (SPD)
Görich, Daniel (SPD)
Greuel, Timo (SPD)
Hees, Alexander (CDU)
Helfrich, Gerold (SPD)
Henninger, Michael (CDU)
Hetjes, Alexander W. (CDU)
Hofmann, Andreas (SPD)
Immisch, Alexander (SPD)
Jordis, Manfred (CDU)
Killian, Gabriele (Grün+)
Knobloch, Lars (Unabhängige)

Knoche, Andreas (CDU)
Dr. Krey, Alexander (CDU)
Dr. Lang, Dieter (SPD)
Maar, Steffen (CDU)
Möser, Michael (CDU)
Paulenz, Kristina (SPD)
Protzmann, Daniel (Unabhängige)
Reichert, Norbert (Unabhängige)
Rock, MdL, René (Unabhängige)
Rotter, Jörg (CDU)
Schachtner, Jörn (SPD)
Schejna, Klaus (SPD)
Schmitt, Stefan (CDU)
Schneider, Olga (SPD)
Schweikert, Elisabeth (Grün+)
See, Eike (SPD)
Seitz, Christian (CDU)
Siehr, Thorsten (SPD)
Söllner, Eva (CDU)
Spruck, Adelheid (CDU)
Stahl, Tobias (CDU)
Urhahn, Franz-Rudolf (Grün+)
Vogt, Christian (Grün+)
Wacker, Carina (CDU)
Wernard, Steffen (CDU)
Prof. Dr. Werner, Jan (CDU)
Wilke-Zimmermann, Heinrich (Grün+)
Wysocki, Sebastian (CDU)
Zeiß, Hans Jürgen (CDU)
Zwick, Sylvia (Grün+)

Regionalvorstand:

Banzer, MdL, Jürgen
Burghardt, Horst
Göllner, Michael
Horn, Thomas
Jäger, Claudia
Kötter, Rouven
Dr. Naas, MdL, Stefan
Suffert, Linelle

Entschuldigt fehlten:

Rück, Cornelia (SPD)
Beck, Irmgard (Grün+)
Deister, Felix (SPD)
Erb, Stefan (SPD)
Esser, Götz (Unabhängige)
Hahn, Michael (CDU)
Heilig, Rosemarie (Grün+)
Keitel, Lars (Grün+)
Krügers, Julia (CDU)

Maier, Sebastian (SPD)
Merle, Michael (SPD)
Rahn, Guido (CDU)
Reichert-Dietzel, Cäcilia (SPD)
Rendel, David (SPD)
Schumann, Klaus (Unabhängige)
Schütz, Markus (Unabhängige)
Seel, Roland (CDU)
Shaikh, Adnan (CDU)
Strauch, Henrike (SPD)
Theilen, Federico Guillermo (CDU)
Walther, Erhard (CDU)
Wilhelm, Martin (SPD)
Zeller, Jürgen (SPD)

Sitzungsverlauf

Frau Herget-Umsonst eröffnet als Vorsitzende die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

1. Festsetzung der Tagesordnung; Abstimmung über die Punkte, die auf Tagesordnung II überstellt werden

Zur vorgelegten Tagesordnung erklärt Frau Herget-Umsonst, dass

- der Tagesordnungspunkt 4 entfällt, da keine schriftlichen Fragen eingereicht worden sind.
- entsprechend der Empfehlung des Präsidiums die Tagesordnungspunkte 6, 7, 8 und 10 auf Tagesordnung II überstellt werden.

Frau Herget-Umsonst lässt über die geänderte Tagesordnung und die Punkte der Tagesordnung II gemäß Ausschussempfehlung unter Zugrundelegung der dortigen Voten der Gruppen abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Jeweils Einstimmig

2. Mitteilungen der Vorsitzenden der Verbandskammer

Frau Herget-Umsonst

- gratuliert den Herren Stefan Erb, Adnan Shaikh, Alexander Immisch und Horst Burghardt nachträglich zu ihren halbrunden und runden Geburtstagen.
- informiert, dass Herr Bürgermeister Weiss-Thiel aus Hanau zum 8.5.2023 aus seinem Amt und damit aus der Verbandskammer ausgeschieden ist.
- informiert, dass die Stadt Raunheim mitgeteilt hat, dass Herr David Rendel, SPD, am 11.05.2023 als Vertreter der Stadt Raunheim für die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gewählt worden ist.
- informiert, dass die Stadt Hanau mitgeteilt hat, dass Herr Dr. Maximilian Bieri, SPD, am 15.05.2023 als Vertreter der Stadt Hanau für die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gewählt worden ist.

- gratuliert Herrn Dr. Alexander Krey der am 12.3.2023 zum Bürgermeister der Stadt Mühlheim am Main gewählt wurde. Herr Dr. Krey tritt sein Amt am 1.7.2023 an.
- gratuliert Herrn Götz Esser der am 12.3.2023 in seinem Amt als Bürgermeister von Weilrod bestätigt wurde.

3. Mitteilungen des Regionalvorstandes

Herr Kötter

- teilt mit, dass das Wasserforum des Regionalverbandes Ende März stattgefunden hat. Frau Dr. Müller hat die Veranstaltung maßgeblich organisiert und steht auch künftig als Ansprechpartnerin für dieses Thema zur Verfügung.
- informiert, dass der Regionalverband Ende April die Streuobstwiesen auf der Cider World repräsentiert hat. Kleineren Keltereien und Direktvermarktern wurde vom Regionalverband die Möglichkeit gegeben, sich zu präsentieren. Herr Kötter wirbt für einen Besuch der Cider World im nächsten Jahr.
- weist darauf hin, dass weiterhin die Möglichkeit besteht sich als Streuobstkommune beim Regionalverband zu bewerben.
- informiert, dass das Kulturlandschaftskataster wieder vollständig ist. Die kulturhistorischen Landschaftselemente der neuen Mitgliedskommunen wurden alle erfasst und werden jetzt neu eingearbeitet
- weist darauf hin, dass der Wettbewerb „Blühende Gärten“ wieder durchgeführt wird. Aus dem ersten Wettbewerb wurde eine Empfehlungsbroschüre mit Tipps für eine klimagerechte Gestaltung von kleinen Gärten, Balkonen etc. erarbeitet. Diese Broschüre wird mit der Wettbewerbsinformation an die Kommunen versandt und als PDF zur Verfügung gestellt.
- teilt mit, dass der Auftakt zu dem Projekt TransformR mit den teilnehmenden Partnern stattgefunden hat. Die Verbandskammer wird über die weiteren Schritte informieren.
- berichtet, dass in der letzten Sitzung des Planungsausschusses das Projekt „Raum für Mobilität“ näher vorgestellt und ein Überblick über die Radschnellwegprojekte der Region gegeben wurde. Für alle RSW sollen die Machbarkeitsstudie bis Ende des Jahres fertiggestellt sein.
- informiert, dass in Hofheim und Flörsheim zwei weitere Radabstellanlagen eingeweiht wurden.
- weist auf die Broschüre „FAIReint“ von Rhein.Main.Fair hin, die auf den Tischen ausliegt.
- informiert, dass am 16.5.2023 ein Termin mit dem Innenministerium stattgefunden hat in dem gemäß Auftrag besprochen wurde, wie mit der bilanziellen Überschuldung umzugehen ist. Aufgrund des intensiven wie konstruktiven Termins geht Herr Kötter davon aus, dass das Thema in den Haushaltsplanungen 2024/2025 im Sinne der Kommunen und der Aufsichtsbehörde abgeschlossen werden kann.

4. Fragestunde gemäß § 13 der Geschäftsordnung

Keine

5. Lebensgrundlage "Wasser" in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute und die Zukunft sicherstellen Antrag der Gruppe Grün+

V-2023-22

Tischauslage:

Ersetzungsantrag der Unabhängigen Gruppe vom 9.5.2023, Drucksache Nr. V-2023-22/1

Beschluss:

1. Der Vorstand erstellt einen Bericht zur Bearbeitung des Themas Trinkwasser, als begrenzender Faktor für die Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet.
2. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um Antworten auf eine reduzierte Verfügbarkeit des Trinkwassers zu geben und wodurch Verbesserungen erzielbar sind. Ziel ist, die Herausforderungen durch den menschengemachten Klimawandel und dessen Auswirkung auf die Region zu bearbeiten und Entwicklungen sicherzustellen.
Alle Möglichkeiten durch das Metropolgesetz, §1, Ziffer 7 (ressourcenschonende Beschaffung von Trink- und Brauchwasser) sind im vollen Umfang auszuschöpfen.
3. Der Vorstand soll aufzeigen, wie Gebiete im Verbandsgebiet, die für die Trinkwassergewinnung und Grundwasserneubildung eine große Bedeutung haben, künftig planerisch besser geschützt werden können.
4. Der Ersetzungsantrag der Unabhängigen Gruppe, Drucksache Nr. V-2023-22/1, wird bis zur Erledigung der Drucksache Nr. V-2023-22, zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD und Grün+
gegen die Stimmen der Unabhängigen Gruppe

Protokollvermerke:

1.

Herr Fink begründet den Antrag der Gruppe Grün+ u. a. damit, dass der Zukunftsplan Wasser genau betrachtet werden muss. Was ist schon enthalten und festgestellt und was muss ergänzt werden. Das Thema Wasser ist kein neues Thema, es hat sich verlagert vom Transport und der gerechten Verteilung zum Bevölkerungswachstum mit Siedlungsentwicklung.

2.

Herr Westedt erklärt, dass die Unabhängige Gruppe den Antrag der Gruppe Grün+ ablehnen wird, da aus Ihrer Sicht nichts verhindert werden soll, wenn auch das Wasser im Blick behalten werden muss. Es sollte sich auf die Technik konzentriert werden, dann ist eine Siedlungsentwicklung zu bewältigen und es muss keine Siedlungsbeschränkung stattfinden. Aufgrund dieser Unterschiede soll der Antrag, Drucksache Nr. V-2023-22/1, im Geschäftsgang verbleiben.

3.

Herr Kraft erklärt die Zustimmung der Gruppen CDU und SPD zu dem Antrag der Gruppe Grün+ da eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden muss. Für den Antrag der Unabhängigen Gruppe bleibt es bei dem Votum des Haupt- und Finanzausschusses.

**6. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf
Gebiet: "Philipps-Quartier"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

V-2023-15

Beschluss:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf, Gebiet: "Philipps-Quartier" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**7. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim
Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

V-2023-16

Beschluss:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim, Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Vorranggebiet Landwirtschaft" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", größtenteils überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" in "Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter - Rechenzentrum" (ca. 1,2 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD und Unabhängige gegen die Stimmen der Gruppe Grün+

8. **3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach**
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

V-2023-17

Beschluss:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach, Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß", Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 ca. 0,8 ha, Fläche 2 ca. 0,8 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird.

3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

- 9. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße
hier: abschließender Beschluss**

V-2023-18

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

- 10. Einführung einer Anlagenrichtlinie**

V-2023-14

Tischauslage:

Änderungsantrag der Unabhängigen Gruppe vom 9.5.2023, Drucksachen Nr. V-2023-14/1

Beschluss:

Die in der Anlage zu dieser Vorlage vorgelegte Anlagenrichtlinie für den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird mit folgender Neufassung des § 6 Abs. 3 beschlossen:

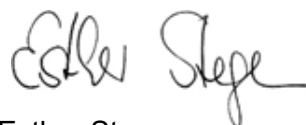
„Liegen von Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken keine bzw. unwirtschaftliche Angebote vor, dürfen Anlagen bei Kreditinstituten mit einer Bonitätsbewertung im A-Bereich in Höhe von jeweils maximal 1 Mio. Euro erfolgen.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig



Lena Herget-Umsonst
Vorsitzende



Esther Stegmann
Schriftführerin

T A G E S O R D N U N G

für die 10. - öffentliche - Sitzung der Verbandskammer in der V. Wahlperiode

am Mittwoch, 17.05.2023, 10:30 Uhr,

im Saal, der Stadthalle Flörsheim, Kapellenstraße 1, 65439 Flörsheim am Main

TOP	Empfehlung Präsidium vom 15.05.2023
<hr/>	
1. Festsetzung der Tagesordnung; Abstimmung über die Punkte, die auf Tagesordnung II überstellt werden	
2. Mitteilungen der Vorsitzenden der Verbandskammer	
3. Mitteilungen des Regionalvorstandes	
4. Fragestunde gemäß § 13 der Geschäftsordnung	Keine
5. Lebensgrundlage „Wasser“ in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute und die Zukunft sicherstellen - Antrag der Gruppe Grün+ - Ersetzungsantrag der Unabhängigen Gruppe vom 9.5.2023	(V-2023-22) (V-2023-22/1) TO I
6. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf Gebiet: "Philipps-Quartier" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung	(V-2023-15) TO II
7. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung	(V-2023-16) TO II
8. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß" Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung	(V-2023-17) TO II
9. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus) Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße hier: Abschließender Beschluss	(V-2032-18) TO I (Ohne Aussprache)
10. Einführung einer Anlagenrichtlinie - Änderungsantrag der Unabhängigen Gruppe vom 9.5.2023	(V-2023-14) (V-2023-14/1) TO II

**Empfehlungen aus der Sitzungen des Planungsausschusses am 11.05.2023
und Tendenzvoten des Haupt- und Finanzausschusses am 12.05.2023**

TOP	Vorlage	Zustimmung ohne Änderung	Zustimmung mit Änderung	Ablehnung	keine Empfehlung	Voten der Gruppen
5	Lebensgrundlage „Wasser“ in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute und die Zukunft sicherstellen Planungsausschuss					
	Ersetzungsantrag der Unabhängigen Gruppe (V-2023-22/1)				x Zurück- stellung bis zur Erledigung der DS Nr. V-2023-22	
	Antrag der Gruppe Grün+ (V-2023-22)	x				CDU: Zustimmung SPD: Zustimmung Grün+: Zustimmung Unabhängige: Ablehnung
6	1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf Gebiet: "Philipps-Quartier" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (V-2023-15) Planungsausschuss	x				Einstimmig

**Empfehlungen aus der Sitzungen des Planungsausschusses am 11.05.2023
und Tendenzvoten des Haupt- und Finanzausschusses am 12.05.2023**

TOP	Vorlage	Zustimmung ohne Änderung	Zustimmung mit Änderung	Ablehnung	keine Empfehlung	Voten der Gruppen
7	<p>1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (V-2023-16) Planungsausschuss</p>	x				<p>CDU: Zustimmung SPD: Zustimmung Grün+: Ablehnung Unabhängige: Zustimmung</p>
8	<p>3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß" Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (V-2023-17) Planungsausschuss</p>	x				Einstimmig
9	<p>1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus) Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße hier: abschließender Beschluss (V-2023-18) Planungsausschuss</p>					Einstimmig

**Empfehlungen aus der Sitzungen des Planungsausschusses am 11.05.2023
und Tendenzvoten des Haupt- und Finanzausschusses am 12.05.2023**

TOP	Vorlage	Zustimmung ohne Änderung	Zustimmung mit Änderung	Ablehnung	keine Empfehlung	Voten der Gruppen
10	Einführung einer Anlagenrichtlinie Haupt- und Finanzausschuss					
	Änderungsantrag der Unabhängigen Gruppe (V-2023-24/1)					Einstimmig
	Vorlage des Regionalvorstands (V-2023-14)					Einstimmig



Beratungsfolge	Termin	
Planungsausschuss	11.05.2023	- öffentlich -
Verbandskammer	17.05.2023	- öffentlich -

Betreff:

**Lebensgrundlage "Wasser" in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute
und die Zukunft sicherstellen
Antrag der Gruppe Grün+**

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



GRÜN+ im Regionalverband FrankfurtRheinMain.
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Tel. 069-25771820
buero@grune-region-rvs.de

An die Vorsitzende der Verbandskammer
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Lena Herget-Umsonst
Poststraße 16
60329 Frankfurt

Frankfurt, den 24.04.23

Lebensgrundlage „Wasser“ in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute und die Zukunft sicherstellen

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Der Vorstand erstellt einen Bericht zur Bearbeitung des Themas Trinkwasser, als begrenzender Faktor für die Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet.
2. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um Antworten auf eine reduzierte Verfügbarkeit des Trinkwassers zu geben und wodurch Verbesserungen erzielbar sind. Ziel ist, die Herausforderungen durch den menschengemachten Klimawandel und dessen Auswirkung auf die Region zu bearbeiten und Entwicklungen sicherzustellen.
Alle Möglichkeiten durch das Metropolgesetz, §1, Ziffer 7 (ressourcenschonende Beschaffung von Trink- und Brauchwasser) sind im vollen Umfang auszuschöpfen.
3. Der Vorstand soll aufzeigen, wie Gebiete im Verbandsgebiet, die für die Trinkwassergewinnung und Grundwasserneubildung eine große Bedeutung haben, künftig planerisch besser geschützt werden können.

Begründung:

Entgegen der lange Zeit gängigen Devise, Wasser sei in der Region im ausreichenden Maß vorhanden, hat die Verbandskammer in der vergangenen Sitzungsrunde Flächen für Wohnbau bewilligt, bei der augenblicklich keine

Drucksache Nr. V-2023-22



Gruppe GRÜN+

GRÜN+ im Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Tel. 069-25771820
buero@grune-region-rvs.de

Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass dies kein Einzelfall bleiben wird. Demnach ist die Verfügbarkeit von Wasser ein begrenzender Faktor geworden. Ebenso problematisch entwickelt sich die Situation um das Thema Grundwasser. In den vergangenen Jahre häufen sich lang anhaltende Hitze- und Dürrephasen. Durch das Metropolgesetz stehen dem Regionalverband Möglichkeiten offen, um das Thema Wasser zu bearbeiten, damit Planungsprozesse auch zu dem gewünschten Ergebnis führen. Eine weitergehende planerische Absicherung von Flächen, die für die Trinkwassergewinnung und die Grundwasserneubildung eine große Bedeutung haben, entspricht auch den Wünschen der im Verbandsgebiet aktiven Wasseraufbereitungsgesellschaften und Wasserversorger, wie Hessenwasser oder ZWO.

Für die Gruppe

gez.

Christof Fink

Gruppenvorsitzender

Christian Vogt

Gruppengeschäftsführer

Frankfurt a. M., 9. Mai 2023

Der Vorsitzenden der Verbandskammer
des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Ersetzungsantrag gem. § 11 Abs. 3 GO zu TOP „Lebensgrundlage ‚Wasser‘ in bester Qualität und ausreichender Quantität für heute und die Zukunft sicherstellen“ der Sitzung der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am Mittwoch, 17. Mai 2023

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Der Regionalvorstand beschafft, soweit das möglich ist, bereits vorhandene Konzepte bis hin zur Landesebene zur Sicherung der Wasserversorgung im Verbandsgebiet und stellt sie dem Planungsausschuss und den Mitgliedern der Verbandskammer gebündelt elektronisch zur Verfügung.
2. Der Verbandsdirektor berichtet im Planungsausschuss, ggf. ergänzt durch eigene oder externe Referenten, in welchen Kommunen bzw. Landkreisen im Verbandsgebiet sich die Wasserversorgung derzeit oder zukünftig als Entwicklungshemmnis für neue Wohn- und Gewerbeflächen auswirkt bzw. auswirken könnte. Dabei soll insbesondere auf die Genehmigung von Wasserrechten, Flächenver- und -entsiegelung und die Auswirkung der Flächennutzung einschließlich der Nutzung als Wald- oder Ackerfläche auf die Grundwassernutzung eingegangen und die gem. Ziffer 1 gesammelten Konzepte bewertet werden.
3. Der Regionalvorstand veranstaltet eine öffentliche Tagung zum Thema Wasserversorgung im Ballungsraum; dabei soll besonders auf die gem. Ziffer 2 betroffenen Gebietskörperschaften eingegangen und zugleich konkrete Lösungsansätze aufgezeigt werden, beispielsweise neue Verrieselungsanlagen, neuartige Ultrafiltration, die Neuanlage, Reaktivierung oder Wiedereinbindung stillgelegter Wassergewinnungsanlagen (Brunnen inkl. Horizontalfilterbrunnen, Stollen, Schürfungen, Stauseen), Wassersparmaßnahmen usw.
4. Über die Tagung gem. Ziffer 3 und deren Ergebnisse wird ein Tagungsbericht erstellt, der den Mitgliedern der Verbandskammer und den Mitgliedskommunen des Regionalverbandes zur Verfügung gestellt wird.

Begründung

In der Region werden dringend neue Wohn- und Gewerbegebiete benötigt. Die meisten Akteure der unterschiedlichen Ebenen beteuern insbesondere ihren Willen, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, jedoch sieht es gegenwärtig nicht danach aus, als könnte der Bedarf in absehbarer Zeit auch nur annähernd gedeckt werden. Die Gründe dafür sind vielfältig, ein begrenzender Faktor ist jedoch die Trinkwasserversorgung.

Die rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen dafür sind aus kommunaler Sicht, wie das Beispiel Seligenstadt zeigt, undurchsichtig, und das Hessische Umwelt- und Wirtschaftsministeri-

Drucksache Nr. V-2023-22/1

um zeigen offenbar wenig Interesse, daran etwas zu ändern (vgl. Landtagsdrucksache 20/9412). Aus unserer Sicht ist deshalb der Regionalverband als Dienstleister der Kommunen im Rahmen seiner gesetzlichen Zuständigkeit am ehesten berufen, die vorhandenen rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen einzuordnen und zu bewerten und mögliche Problemlösungen aufzuzeigen.



Dirk Westedt
– Gruppenvorsitzender –

f. d. R. gez. Markus Gail
– Geschäftsführer –

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	16.03.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	11.05.2023	öffentlich
Verbandskammer	17.05.2023	öffentlich

Betreff:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf

Gebiet: "Philipps-Quartier"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-15

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedrichsdorf**, Stadtteil Friedrichsdorf
Gebiet: "Philipps-Quartier"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Friedrichsdorf, Gebiet: "Philipps-Quartier" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha)
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Friedrichsdorf plant die Nachnutzung eines Teilbereichs eines innerstädtischen Gewerbegebietes als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 143 "Philipps-Quartier" als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 in "Gemischte Baufläche, geplant" erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur **Wiedernutzbarmachung** von Flächen (sog. Konversionsflächen, hier ehemaliger Gewerbestandort) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

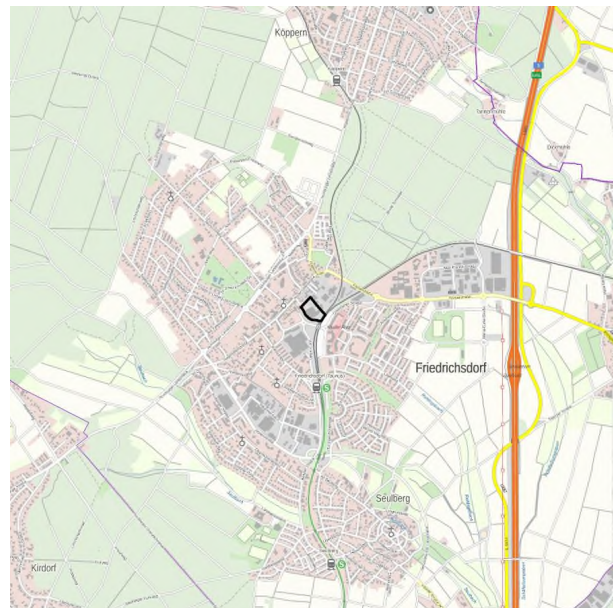
1. Änderung Stadt Friedrichsdorf

Stadtteil Friedrichsdorf

Gebiet: Phillips-Quartier

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

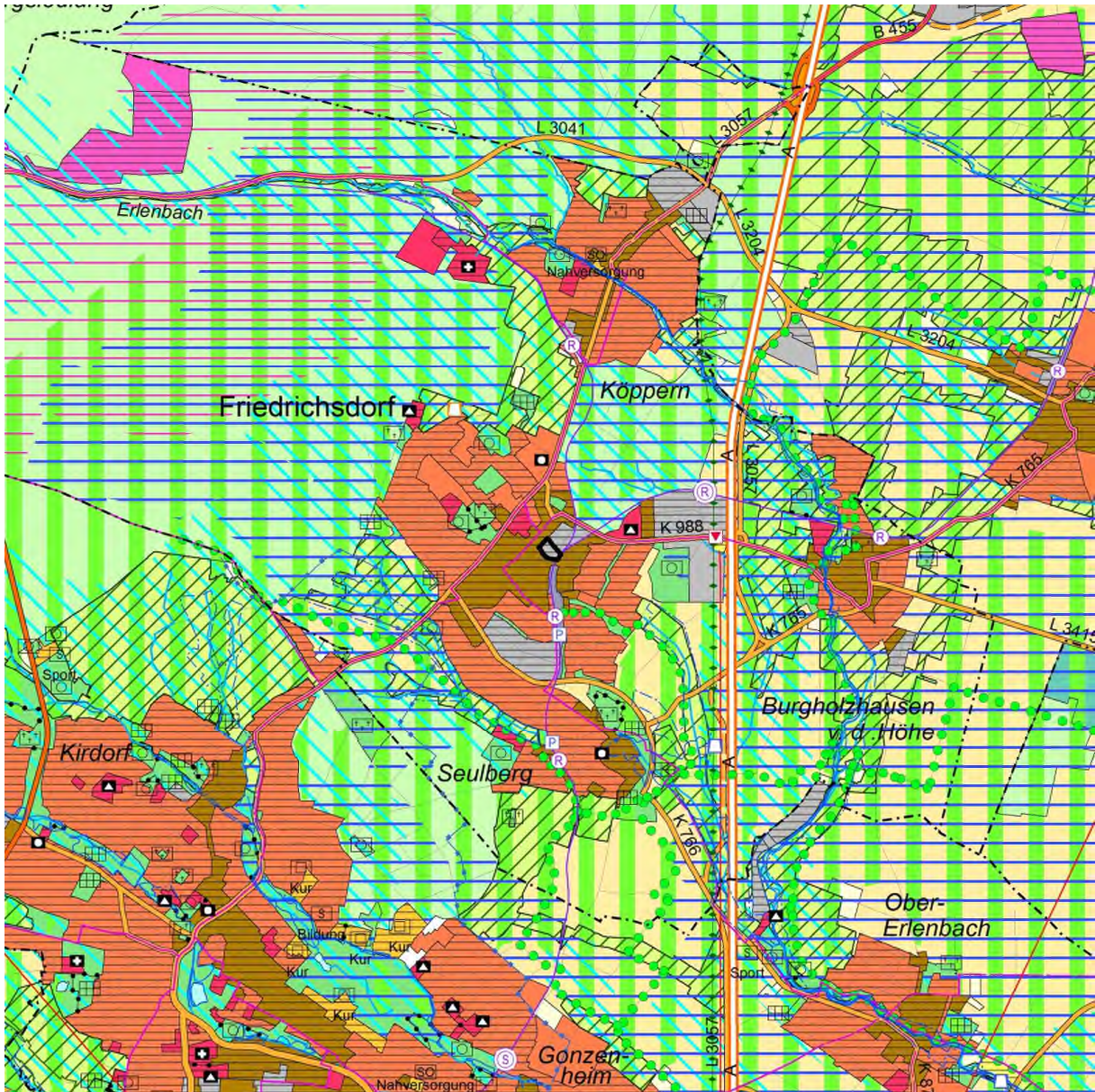
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Nachnutzung eines Teilbereichs eines Gewerbestandorts in Innenstadtlage als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnen und gewerblichen Nutzungen
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 1,2 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	14.07.2022
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 143 „Philipps-Quartier“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Altlasten

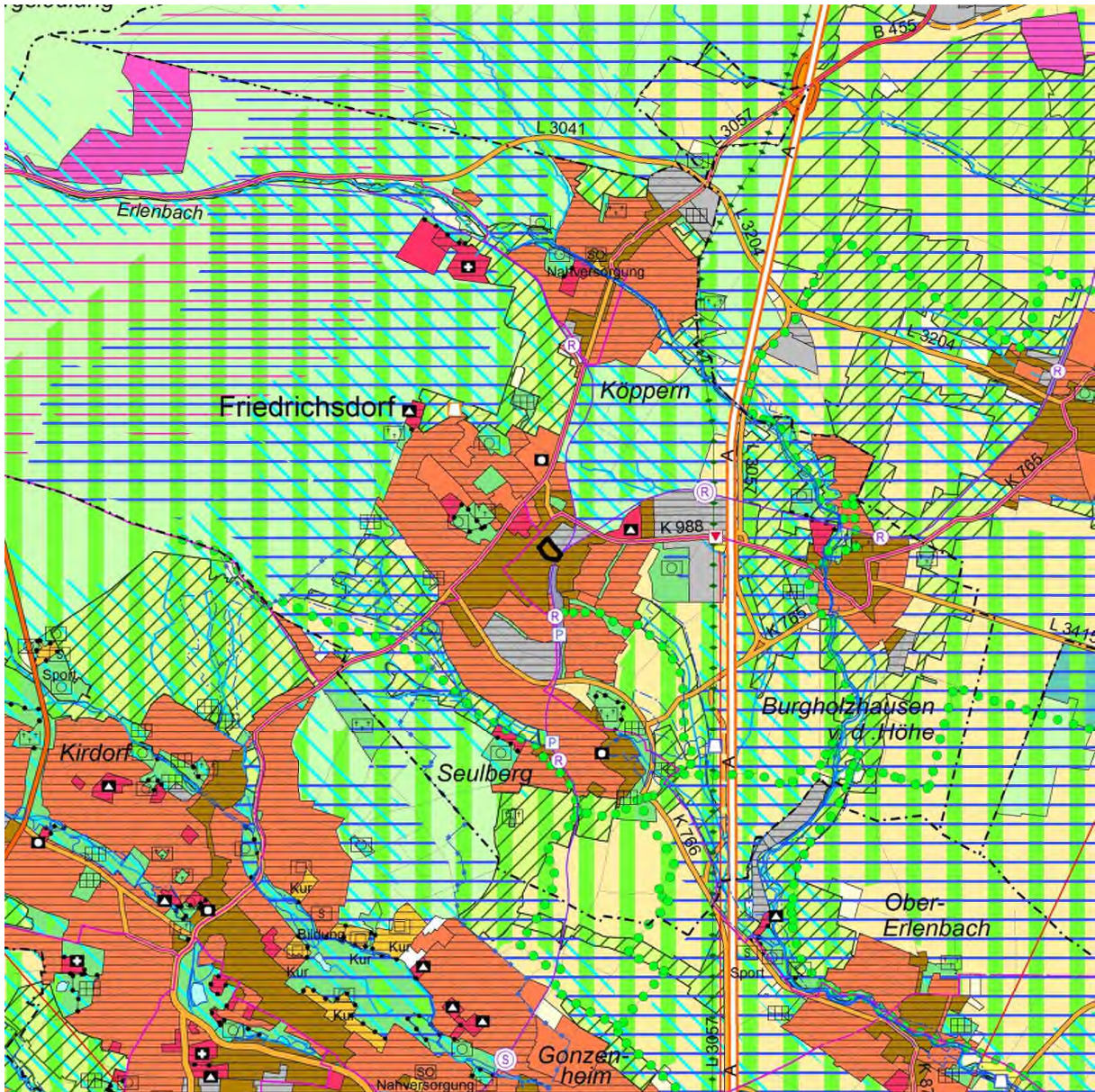
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

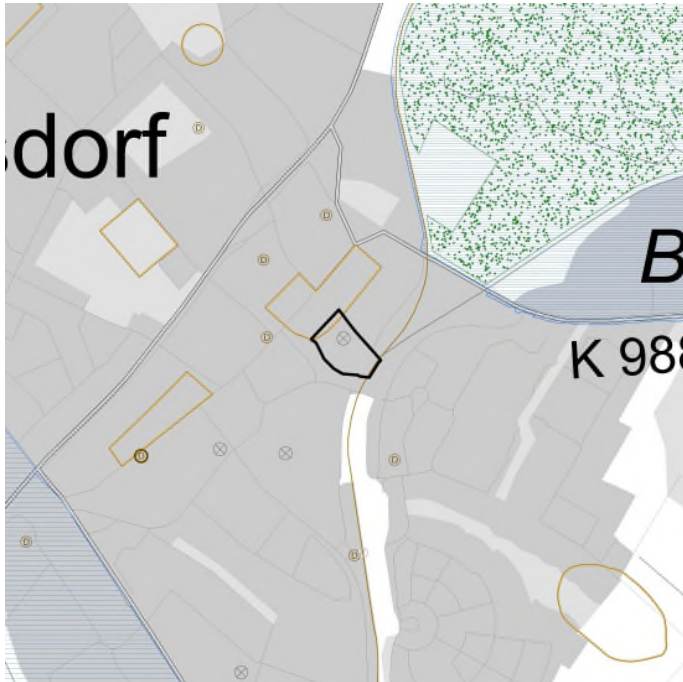



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha)

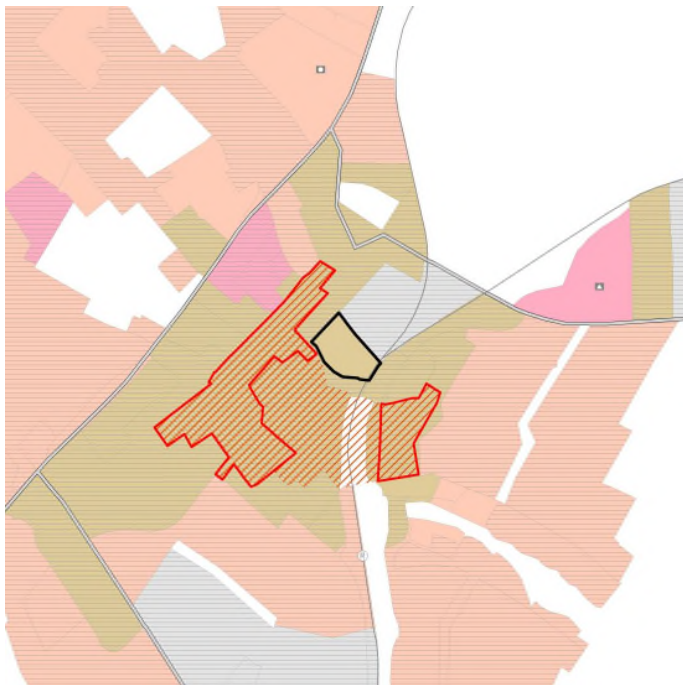
Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



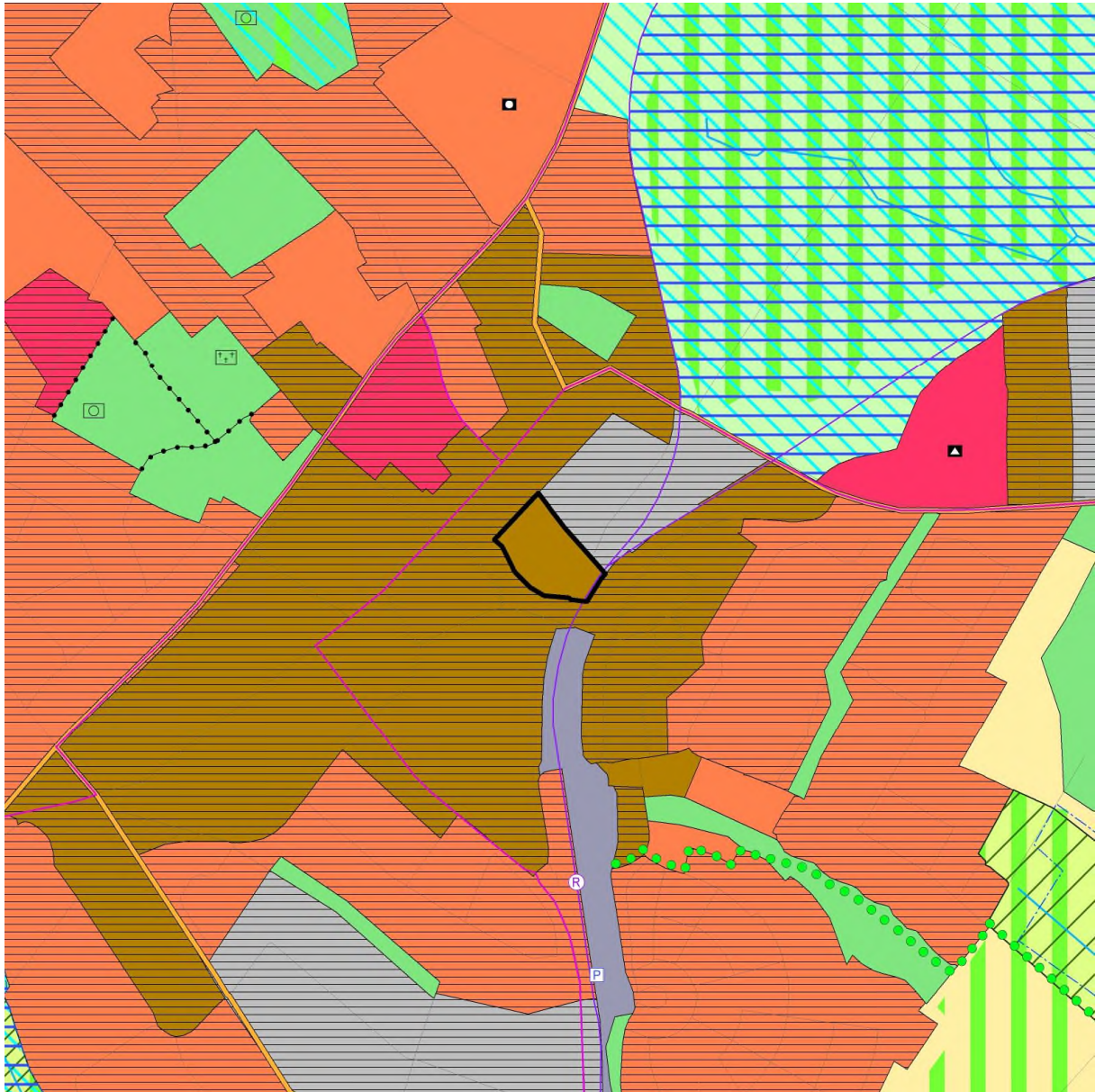
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



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, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 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 Schienenverkehrsstrecke 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	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a 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 § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	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.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Es liegt in Innenstadtlage und wird im Nordwesten begrenzt durch Wohnbebauung an der Hugenottenstraße, im Nordosten durch bestehende Gewerbebebauung, im Südosten durch die Bahnflächen und im Südwesten durch Bebauung, Gehölzflächen und Stellplätze an der Philipp-Reis-Passage und der Professor-Wagner-Straße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Friedrichsdorf mit Schreiben vom 19.12.2022 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 14.07.2022 beantragt.

Die Stadt plant die Nachnutzung eines Teilbereichs eines innerstädtischen Gewerbegebietes als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (Bebauungsplan Nr. 143 "Philipps-Quartier"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha)

Der Kartenhintergrund in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, in dem die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat.

Die Rücknahme von ca. 1,2 ha gewerblicher Baufläche zugunsten einer gemischten Wohn- und gewerblichen Nutzung ist aufgrund der geringen Flächengröße regionalplanerisch nicht von Belang.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Planstraße an die nordwestlich des Änderungsgebietes verlaufende Hugenottenstraße.

Über die Hugenottenstraße besteht Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Das geplante Baugebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Friedrichsdorf Bahnhof“ der Regionalbahn-Linien RB 15 (Brandoberndorf - Bad Homburg - (Frankfurt)) und RB 16 (Friedberg - Friedrichsdorf) sowie der S-Bahn-Linie 5 (Frankfurt Süd - Friedrichsdorf Bahnhof). Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die nächstgelegenen Bushaltestellen „Cheshamer Straße“ und „Wachthaus“ mit den Buslinien 53, 54 bzw. 56, die die Stadtteile Friedrichsdorf mit dem Bahnhof verbinden.

Die um das Änderungsgebiet verlaufende Hugenotten-, Bahn- und Färberstraße sind im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Das geplante Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Verknüpfung mit dem bestehenden kommunalen Fuß- und Radwegenetzes vor.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt in der Innenstadt der Stadt Friedrichsdorf. Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist es als Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) mit dem Ziel der Erhöhung der Durchgrünung dargestellt.

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

A 7. Planerische Abwägung

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung und Schaffung eines gemischten Quartiers in gut angebundener Innenstadtlage mit überwiegend Wohnnutzung (ca. 180 Wohneinheiten) und mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie in einem Gewerbegebäude im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes.

Die Planung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es sich um eine Konversionsfläche (ehemaliger Gewerbestandort) handelt. Planungsalternativen wurden nicht untersucht, da an diesem Standort eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil vorgezogen wird, die Fläche seitens des Gewerbebetriebes nicht mehr benötigt wird und alternative Gewerbeflächen im Gewerbegebiet südlich der Färberstraße ausreichend zur Verfügung stehen.

Im Änderungsgebiet liegen durch die gewerbliche Vornutzung bedingte Schadstoffbelastungen des anstehenden Bodens und der Verfüllungen vor, die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt erfordern.

Durch die Änderung werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Durch die Aufgabe von gewerblicher Nutzung zugunsten eines hohen Wohnanteils mit teilweiser Flächenentsiegelung, neuen Vegetationsflächen und Begrünung ist vielmehr mit Verbesserungen zu rechnen wie: Altlastensanierung, vermehrte Oberflächenwasserversickerung, Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiflächen und Wegeverbindungen, Verbesserung des Kleinklimas.

Den Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen und angrenzendes Gewerbe ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung, eine lärmoptimierte Grundrissplanung und bauliche Vorkehrungen entgegenzuwirken, so dass ein ausreichender, innenstadttadäquater Lärmschutz für die Bewohner erzielt wird.

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

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Friedrichsdorf plant die Nachnutzung eines Teilbereichs eines innerstädtischen Gewerbegebietes als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (Bebauungsplan Nr. 143 "Philipps-Quartier"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) zu ändern.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die bisherige gewerbliche Nutzung (Werkshalle, Bürogebäude, überdachte Außenlager, Asphalt-, Pflasterdecken)
Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Die Fläche besteht aus anthropogen überformten Böden mit hohem Versiegelungsgrad (stillgelegter Gewerbebetrieb), darunter befinden sich umgelagerte tonige, kiesige bis steinige Schluffe und devone Tonschiefer im tieferen Untergrund.
- Im Änderungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich Altstandorte und Altflächen, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgenden Altis-Nummern geführt werden: ALTIS-Nr. 434.002.020-000.078: schädliche Bodenveränderung - in der Sanierung (Fa. Rühl AG), ALTIS-Nr. 434.002.020-000.102: altlastenverdächtiger Altstandort (Milupa) in der Wirkzone (100m), ALTIS-Nr. 434.002.000-000.038: Abtablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; Fa. Rühl AG) im Änderungsgebiet und der Wirkzone (100m).
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine orientierende Bodenuntersuchung mit folgendem Ergebnis erstellt: erhöhte Schadstoffbelastung des Bodens (Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe) und Gefährdungspotenzial insbesondere des Grundwassers durch PFC-Kontaminationen (per- und polyfluorierte Chemikalien) durch die bisherige Nutzung eines Chemiebetriebes

Wasser

- Lage in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Flurabstand ≤ 2 m, Poren- und Kluffleiter unter Auen- oder Hochflutlehm und Löss)
- Im Änderungsgebiet befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

Luft und Klima

- relevantes Kaltlufteinzugsgebiet, sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumendichte $> 0 - 30 \text{ m}^3 \text{ je m}^3 \text{ s}$) und sehr hohe thermische Wärmebelastung gemäß Klimaanalyse Hessen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Gebiet weist Habitatpotenziale auf im Bereich des alten Gebäudebestandes, eines künstlichen Teiches, einzelner Gehölze und dem gehölzbestandenen Hang an der südöstlichen Gebietsgrenze.
- Gemäß faunistisch-artenschutzrechtlichem Gutachten von 2022 für das Abrissvorhaben des Gebäude-Altbestandes im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde Folgendes festgestellt:
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Brutvogelarten (Hausrotschwanz und Amsel auf dem Gelände, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen randlich im Bereich des gehölzbewachsenen Hangs an der süd-östlichen Grundstücksgrenze), jagende Zwergfledermäuse, aber keine Hinweise auf ein Quartier, keine Amphibien oder Libellen-Vorkommen am Teich, gelegentlich auftretende nicht geschützte Schmetterlingsarten, Sichtung einer einzelnen, weibliche Blauflügeligen

Ödlandschrecke (Heuschreckenart, vermutlich ein wanderndes Tier, das zufällig dort gelandet ist) ohne Hinweis auf eine Population auf dem Gelände

Landschaft

- Lage im Naturpark Hochtaunus
- kein Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen und attraktiven Freiflächen
- durch Gewerbegebäude und umgebende Wohnbebauung sowie Stellplätze geprägtes Ortsbild

Mensch und seine Gesundheit

- hohe Straßenlärmimmissionsbelastung im südöstlichen Randbereich >55-60 dB(A) (0-24 Uhr), >50-55 dB(A) (22-6 Uhr)
- angrenzendes Gewerbegebiet mit möglichen Emissionen (z.B. Lärm-, Schadstoff- oder sonstige Emissionen wie Staub, Geruch, Licht)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Weiltalbahn östlich des Gebietes und Gesamtanlage Hugentotenstraße Friedrichsdorf nordwestlich des Gebietes

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da die dargestellte Nutzung als bestehende gewerbliche Baufläche der derzeitigen Nutzung im Änderungsgebiet entspricht.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung ist durch Entsiegelung, Grün- und Freiflächengestaltung, neue Wegeverbindungen und eine geänderte Nutzungszusammensetzung mit hohem Wohnanteil mit folgenden Verbesserungen und Auswirkungen zu rechnen:

Verbesserung von Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung, Niederschlagsversickerung, Kleinklima, Lebensraumausstattung für Pflanzen und Tiere, Ortsbild und Erholungsfunktion, Freiflächen- und Tiefgaragenbegrünung, Gehölzpflanzungen, neue Wegeverbindungen und Quartiersplatzgestaltung

Diese Auswirkungen stellen Verbesserungen hinsichtlich der Ziele des BBodSchG, KSG, BNatSchG, WHG und des BauGB dar.

Eine orientierende Bodenuntersuchung hat eine mögliche Gefährdung des Grundwassers auf Grund der Bodenbelastung durch den vorhandenen Altstandort und somit einen Sanierungsbedarf festgestellt. Weitere Aussagen dazu erfolgen im weiteren Verfahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen eine Verbesserung des Boden- und Grundwasserzustandes eintritt und die Umsetzung der Planung ermöglicht wird.

Die derzeitige Boden- und potenzielle Grundwasserbelastung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAltBodSchG und WHG dar.

Möglicher Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannte Brutvogelarten durch Abriss- und Baumaßnahmen, Entstehung neuer Lebensräume durch Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen. Da gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ob die beobachteten Zwergfledermäuse ein winziges

Spaltenquartier an einem Gebäude besitzen, das als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer geschützten Art anzusehen ist, besteht ein potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikt (nur die Gebäude betreffend), der ggf. die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich macht. Als Ausgleich für den Verlust an Fortpflanzungsstätten werden entsprechende Nisthilfen sowie ein möglichst weitgehender Erhalt oder die Nachpflanzung von Gehölzen empfohlen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Eine Belastung der zukünftigen Anwohner durch Emissionen des benachbarten Gewerbebetriebes und Schienen- und Straßenverkehrs ist nicht auszuschließen und wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ermittelt. Diesbezügliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen zu treffen.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, Halt-IBodSchG, WHG und BauGB dar.

Genauere Aussagen zur Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels (wie z.B. mehr heiße Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen und heftigen Stürmen) sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.
Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune im Bebauungsplan-Verfahren nachzuweisen.
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass im Rahmen der Wohnbebauung der überwiegend versiegelte und schadstoffbelastete Boden teilentsiegelt und saniert wird und entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan eine Erhöhung der Durchgrünung erfolgt, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.
Ggf. erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes sind unter B 2.3 aufgeführt.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und

Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Für die festgestellte Altlast (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.
- Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund der erhöhten Schadstoffbelastung des Bodens und eines hohen Gefährdungspotenzials insbesondere des Grundwassers durch die bisherige Nutzung eines Chemiebetriebs
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, ggf. Wiedereinbau),
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen, Regenwasserrückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung
- Umnutzung des bestehenden Löschteichs und Wasserzuflusses durch ein integriertes Brunnen- und Wasserzulaufkonzept
- Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Das artenschutzrechtliche Gutachten gibt folgende Empfehlungen hinsichtlich des Artenschutzes: Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bzgl. des Abrisses eines möglichen Spaltenquartiers von Zwergfledermäusen an Gebäuden, bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr Kontrolle von Gebäuden auf Winterquartiere von Fledermäusen und ggfs. Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen, zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.11.-28/29.02 bzw. 01.03.-30.10.), Einbau von Fledermaus-Quartiersteinen oder Aufhängen von Fledermauskästen, weitgehender Erhalt oder Nachpflanzung und Neupflanzung von Gehölzen, Einbau spezieller Niststeine für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter wie Mauersegler oder Hausrotschwanz, Anbringung künstlicher Mehlschwalbennester unter den Dachüberständen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- 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.

- Ergänzung des Wegenetzes
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Den Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen und angrenzendes Gewerbe ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung, eine lärmoptimierte Grundrissplanung und bauliche Vorkehrungen entgegenzuwirken, so dass ein ausreichender, innenstadtaquater Lärmschutz für die Bewohner erzielt werden kann.
- Im Rahmen des Bebauungsplans ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer und Anwohner vor möglichen Emissionen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb zu prüfen.
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da die Folgenutzung einer Konversionsfläche (nicht mehr benötigter Teil eines Gewerbebetrieb) dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und an diesem Innenstadt-Standort eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil der gewerblichen Weiterentwicklung vorgezogen wird. Der Gewerbebetrieb benötigt die Fläche nicht mehr und im Gewerbegebiet südlich der Färberstraße stehen ausreichend alternative Gewerbeflächen zur Verfügung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Änderung einer bisherigen Gewerbefläche zugunsten einer überwiegenden Wohnnutzung werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Durch teilweise Flächenentsiegelung, neuen Vegetationsflächen und Begrünung ist vielmehr mit Verbesserungen zu rechnen wie: Altlastensanierung, vermehrte Oberflächenwasserversickerung, Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiflächen und Wegeverbindungen, Verbesserung des Kleinklimas.

Den Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen und angrenzendes Gewerbe ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken, so dass ein ausreichender, innenstadtdäquater Lärmschutz für die Bewohner erzielt wird.

Mögliche Auswirkungen auf potenziell vorkommende geschützte Arten (Brutvögel, Zwergfledermaus) können durch geeignete Maßnahmen (Schaffung von Ersatzstandorten) kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 2 - 6 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Antrag auf RegFNP-Änderung der Stadt Friedrichsdorf vom 19.12.2022
- [2] Präsentation zum Bebauungsplan Nr. 143 „Philipps-Quartier“ in Friedrichsdorf, planquadrat, November 2022
- [3] Artenschutzrechtliches Gutachten Friedrichsdorf, Firmengelände Rühl, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Friedrichsdorf, August 2022
- [4] Umwelttechnischer Bericht „Orientierende Bodenuntersuchung Neubebauung Südwest, Friedrichsdorf“, Hydrodata GmbH Oberursel, April 2021
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 26.01.2023
- [7] Luftbild 2021

Drucksache Nr. V-2023-16



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	16.03.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	11.05.2023	öffentlich
Verbandsversammlung	17.05.2023	öffentlich

Betreff:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim

Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-16

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hofheim am Taunus**, Stadtteil Marxheim
Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim, Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Vorranggebiet Landwirtschaft" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", größtenteils überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" in "Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter - Rechenzentrum" (ca. 1,2 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Mit dem Ziel der Stärkung des Profils als Technologie- und Wirtschaftsstandorts plant die Stadt Hofheim am Taunus gemeinsam mit der Süwag Energie AG auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Umspannwerks Marxheim die Errichtung eines Rechenzentrums.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

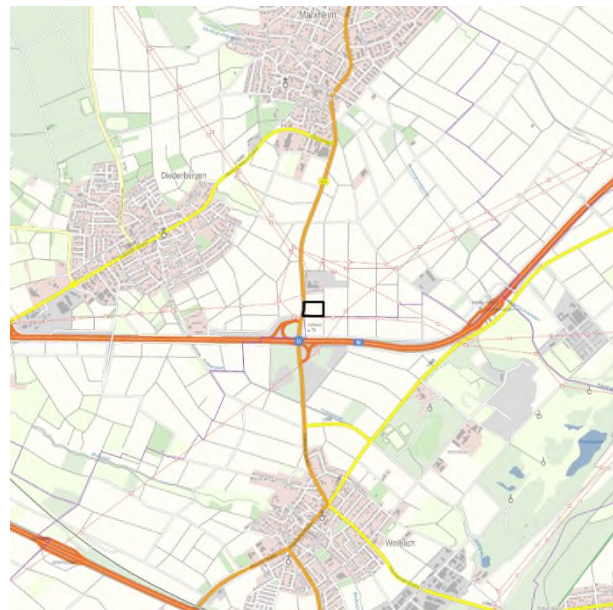
Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da Rechenzentren als Einrichtungen der Versorgung der gesamten Region zugutekommen.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Stadt Hofheim am Taunus Stadtteil Marxheim Gebiet: Rechenzentrum Marxheim

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

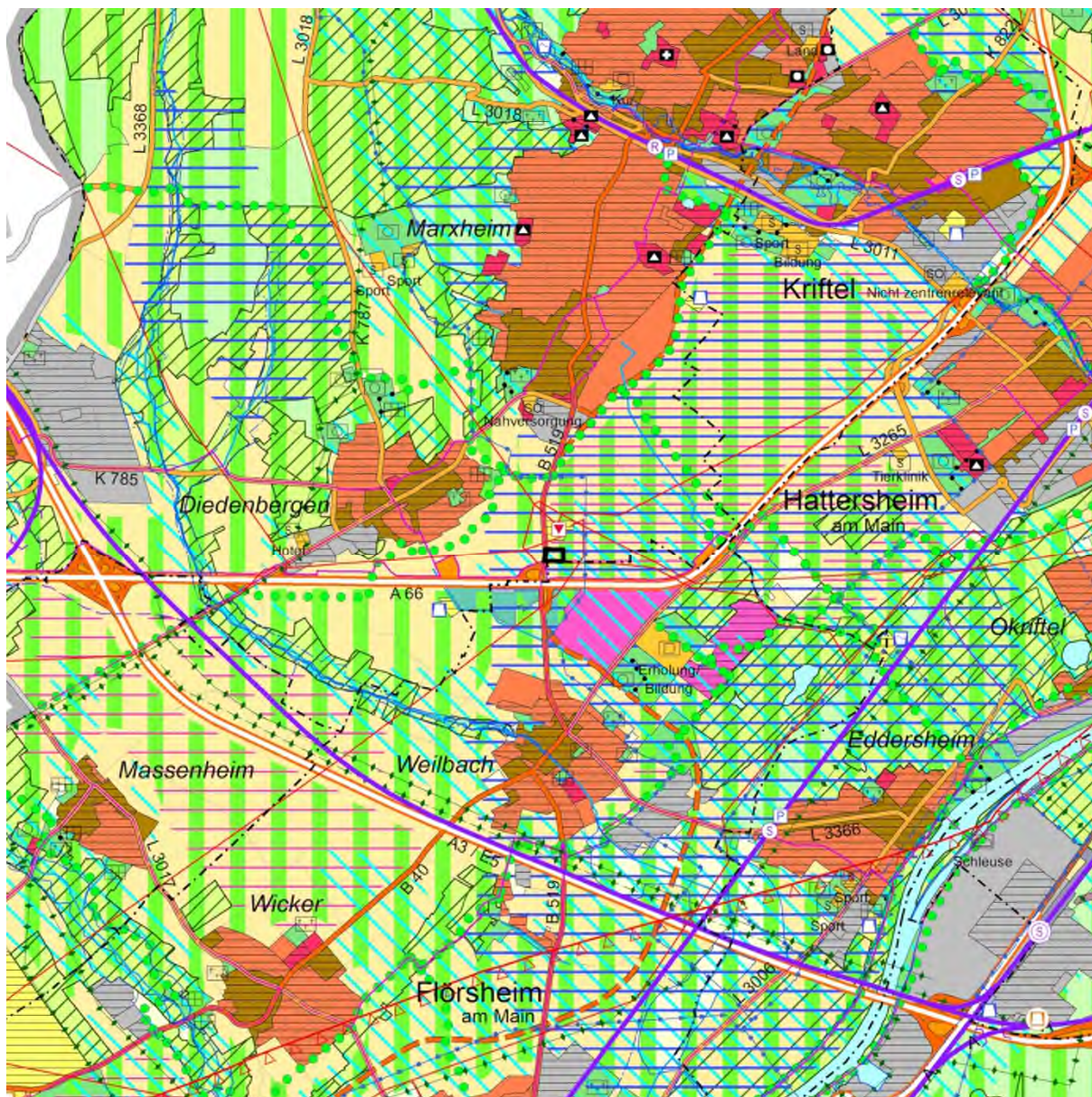
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Mit dem Ziel der Stärkung des Profils als Technologie- und Wirtschaftsstandort plant die Stadt Hofheim am Taunus gemeinsam mit der Süwag Energie AG südlich des Umspannwerks Marxheim die Errichtung eines Rechenzentrums auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	1,2 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	15.09.2021
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 150 „Rechenzentrum Marxheim“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Wasserwirtschaft/Hydrogeologie Emissionen/Immissionen Boden

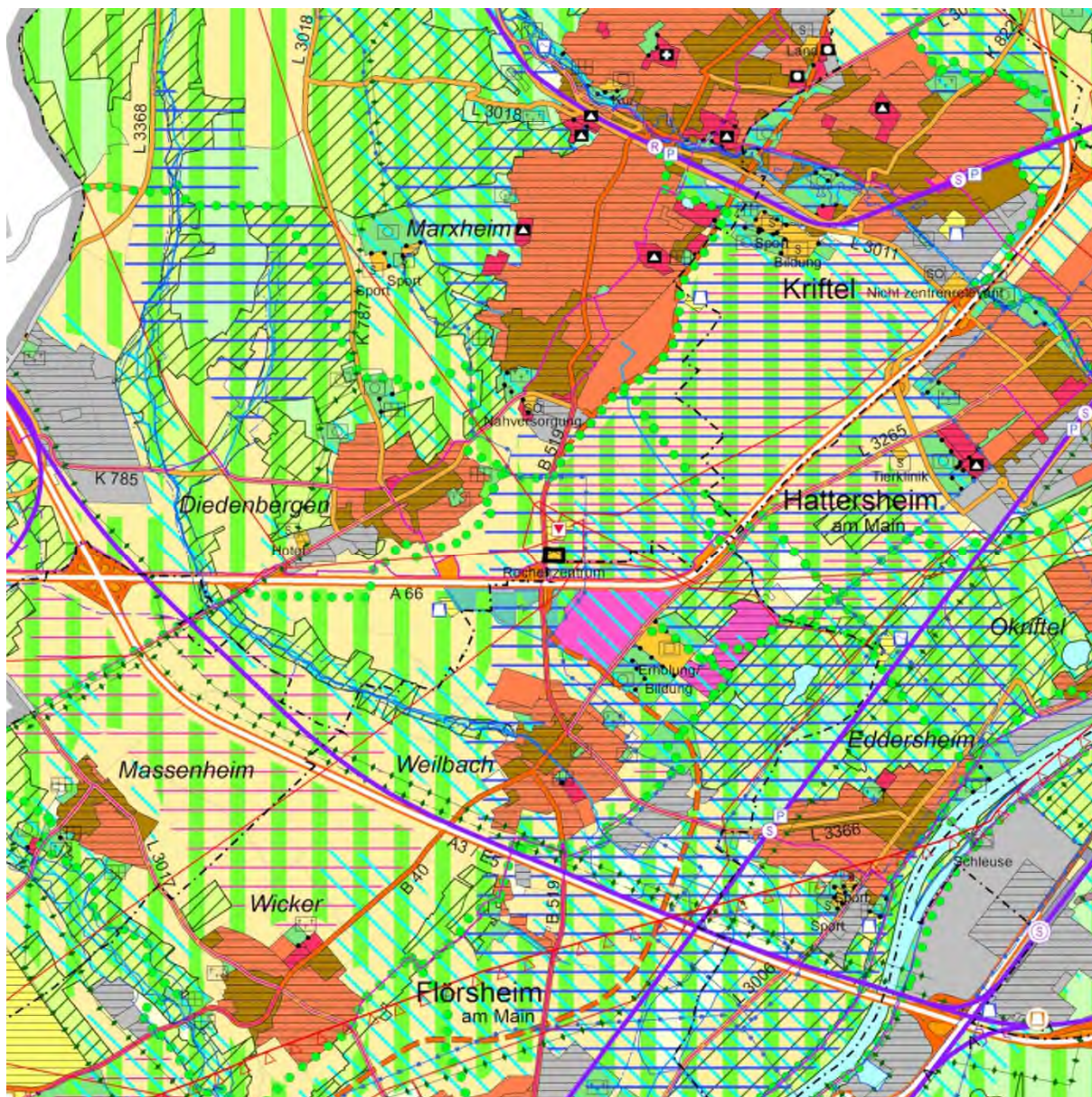
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung




Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet Landwirtschaft" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", größtenteils überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" in "Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter - Rechenzentrum" (ca. 1,2 ha)

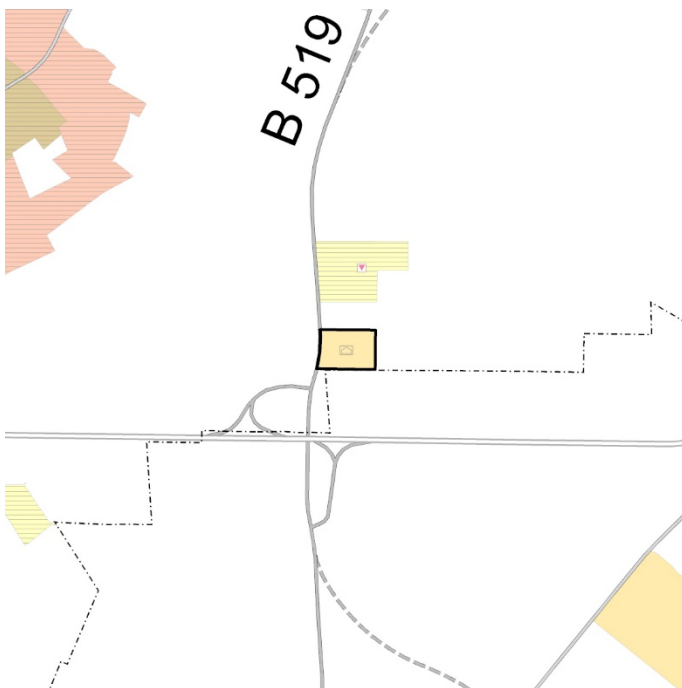
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



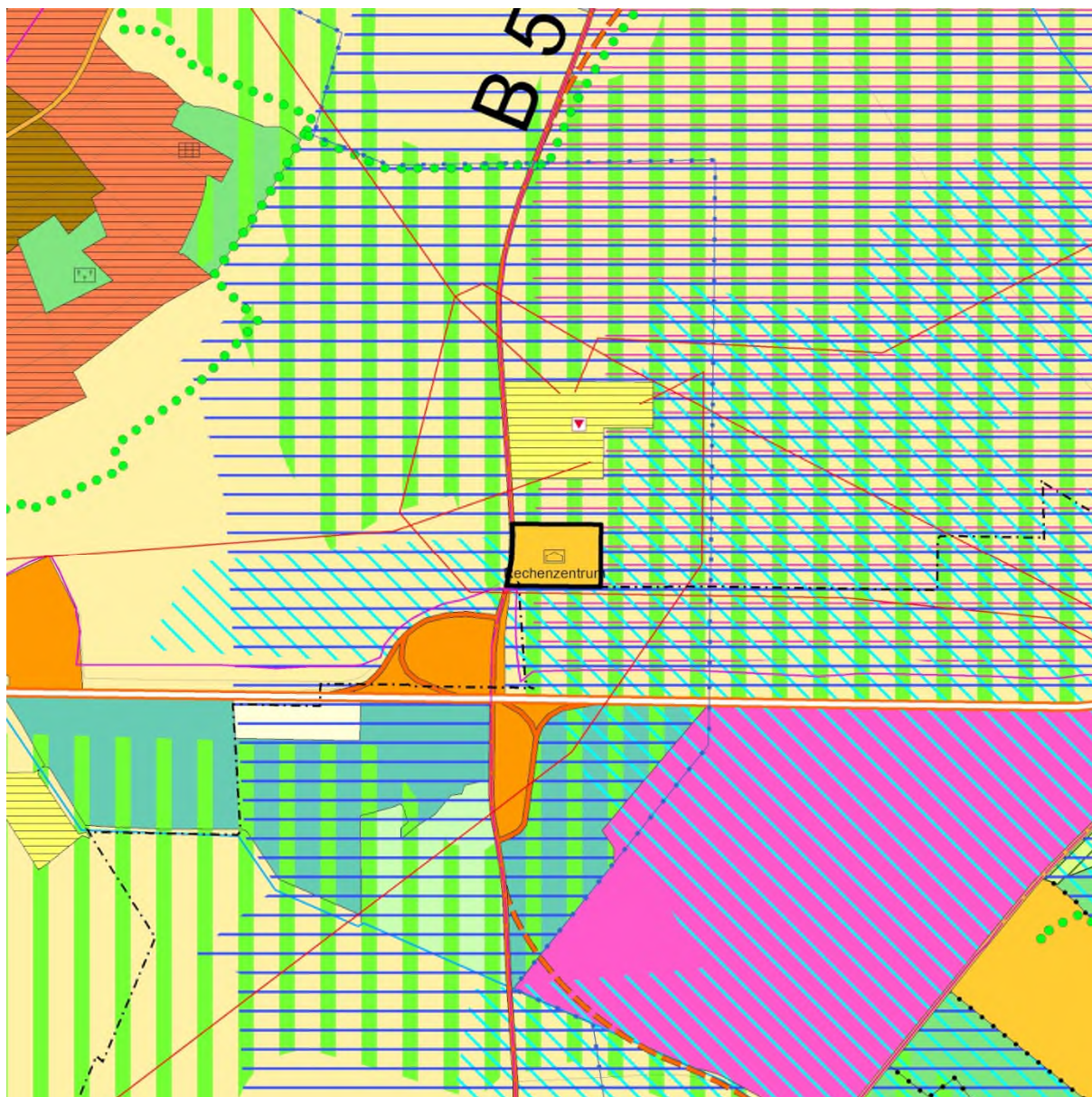
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV









Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsgebiet liegt im Süden des Stadtteils Marxheim an der Grenze zu Flörsheim am Main zwischen dem Umspannwerk Marxheim und der Bundesautobahn A66. Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.
Nördlich liegt eine weitere ackerbaulich genutzte Fläche. Im Osten und Süden wird das Gebiet durch Graswege begrenzt, im Westen grenzt die Bundesstraße B 519 (Rheingaustraße) an das Änderungsgebiet.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Hofheim am Taunus plant gemeinsam mit der Süwag Energie AG auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Umspannwerks Marxheim die Errichtung eines Rechenzentrums mit dem Ziel der Stärkung des Profils als Technologie- und Wirtschaftsstandort.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 01.02.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 15.09.2021 beantragt. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 150 "Rechenzentrum Marxheim").

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Vorranggebiet Landwirtschaft" (ca. 1,2 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", größtenteils überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" in "Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter - Rechenzentrum" (ca. 1,2 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, sowie größtenteils überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“

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

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Gemäß Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplanverfahren vom 17. Januar 2023, kann aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS2010/RegFNP von 1:100.000 beziehungsweise 1:50.000 ein Zielverstoß im RPS 2010/RegFNP festgelegten „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ nicht eindeutig festgestellt werden und die Planung kann an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Unabhängig von ihrer Größe ist die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug im gleichen Naturraum zu kompensieren. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders

hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Gemäß G9.2-2 des RPS/RegFNP 2010 sind die "Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten" möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der Auffahrt auf die Bundesautobahn A 66 und ist über die Rheingaustraße (B 519) sowohl an die A 66 als auch an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Zufahrts- und Anlieferungszone von der B 519. Auf dem nördlichen Teil des Geländes sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Südlich des Änderungsgebietes, parallel zur A 66, ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ ausgewiesen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Das Landschaftsbild ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, vorbelastet durch das nördlich gelegene Umspannwerk und mehreren Hochspannungsleitungen.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Fläche liegt im Naturpark Hochtaunus.

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

A 7. Planerische Abwägung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Rechenzentrums in räumlicher Nähe zum Umspannwerk Marxheim. Rechenzentren stellen eine unabdingbare Infrastruktur zum Speichern und Berechnen von Daten für Unternehmen dar und sind daher regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen. Zusätzlich trägt die Ansiedlung dazu bei, die Stadt als Technologie- und Wirtschaftsstandort zu stärken. Die Fläche in Hofheim - Marxheim ist unter anderen aufgrund des direkten Anschlusses ans Mittelspannungsnetz, der relevanten Nähe zum Internetknotenpunkt DE-CIX und einer guten Glasfaser-Anbindung grundsätzlich gut als Standort eines Rechenzentrum geeignet. Die Kriterien für die Standortwahl von Rechenzentren, wie Abstand zu Orten besonderer Gefährdung und Berücksichtigung von Naturgewalten gemäß den Empfehlungen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) werden erfüllt.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verlust von klimawirksamen Flächen und Veränderung des Landschaftsbildes.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung ist im Ballungsraum jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Im Vorfeld der Planung wurden die Gewerbegebiete und Gewerbegebietserweiterungsflächen im Stadtgebiet von Hofheim als alternative Standorte für ein Rechenzentrum überprüft. Grundstücke in der notwendigen Größenordnung waren demnach nur auf einer Fläche verfügbar. Im Vergleich zum Änderungsgebiet, unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen an den Standort eines Rechenzentrums, ist die betrachtete Fläche weniger geeignet (u.a. hoher Aufwand zur Herstellung eines Anschlusses an das Mittelspannungsnetz, mögliche Probleme mit Lärmemissionen).

Dem Verlust von Flächen für die Landbewirtschaftung steht die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen für die Digitalisierung der Region und somit einer Stärkung der Wirtschaftsfunktionen im Verdichtungsraum entgegen.

Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3).

Den kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens ist durch entsprechende Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung der Zäune und sonstige Bepflanzungen) zu begegnen. Durch die Begrünungsmaßnahmen wird auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemildert.

Die Planung entspricht dem Grundsatz des § 1 BauGB, die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Im Bebauungsplannentwurf werden Festsetzungen zur Installation von Photovoltaikanlagen getroffen.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und Umweltbelange konkurrieren die Belange von Naturschutz, Landschaft und Landwirtschaft mit der Versorgung der regionalen Unternehmen und der Bevölkerung mit digitaler Infrastruktur. Letzterem Belange wird zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung Vorrang eingeräumt.

Flächenausgleich:

Gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da es sich bei dem geplanten Rechenzentrum um eine Versorgungseinrichtung handelt, die der ganzen Region zugutekommt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Mit dem Ziel der Stärkung des Profils als Technologie- und Wirtschaftsstandort plant die Stadt Hofheim am Taunus gemeinsam mit Süwag Energie AG südlich des Umspannwerks Marxheim die Errichtung eines Rechenzentrums auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

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)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet, wie auch die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet "Pumpwerk Hattersheim1 mit Zusatzanlage 2" (Verordnung vom 24. Juli 1987, geändert 21. September 2007) - Zone III

Lage innerhalb des Naturparks "Hochtaunus"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad < 10 %)
- Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss (Pleistozän))
- Bewertung der Bodenfunktionen: mittel
- Vorkommen von oberflächennahen Lagerstätten (Kiessand)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Südlich angrenzend befindet sich eine Altablagerung (ALTIS-Nr. 436.004.020-000.042)
- Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss)
- Ackerzahl 70 bis ≥ 90

Wasser

- Lage innerhalb der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Pumpwerk Hattersheim1 mit Zusatzanlage 2"
- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden, Lage außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten

Luft und Klima

- relevantes Kaltlufteinzugsgebiet mittlere Empfindlichkeit (mittlere Volumendichte > 60 -150 m³ je m*s) gemäß Klimaanalyse Hessen
- Lufthygienische Belastungen hoher Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀ > 0,66 - 0,77) gemäß Klimaanalyse Hessen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen

- Die Ergebnisse der hausinternen SUP liefern keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellte artenschutzrechtliche Prüfung ergibt ebenfalls keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen. Es wurden Begehungen zur Erfassung vorkommender Reptilien, Vögel und des Feldhamsters durchgeführt. Während der Begehungen konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden.

Landschaft

- Lage im Naturpark Hochtaunus

Mensch und seine Gesundheit

- hohe Straßenlärmmmissionsbelastung von LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >70-75 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- oberflächennahe Lagerstätten Kiessand
- Verlauf mehrerer Hochspannungsfreileitungen (110kV) im Umfeld des Änderungsgebietes

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für die Sonderbaufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Vegetationsänderung.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Schaffung von klimawirksamen Oberflächen durch extensive Dachbegrünung, ergänzt mit Fassadenbegrünung, mit positiven Auswirkungen auf Luft und Klima
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG und BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

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

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- die vorgesehenen Baumpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Landschaftsbildes aus.

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

- Belastungen durch Straßenlärmimmissionen

- Belastung durch Gewerbelärmemissionen durch das Rechenzentrum

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

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

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

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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Flächenverlust durch Versiegelung, Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, Verlust und Abnahme von natürlicher Versickerungsfläche, Veränderungen des Kleinklimas

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

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. Dafür 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").

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

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:

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Materialien
- Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)

- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden und Einsatz bodenschonender Baugeräte
- 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 Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen ist Niederschlagswasser, das nicht zur Brauchwassernutzung verwendet wird, auf dem Baugrundstück in Riegeln zu leiten und zu versickern.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Zisternen kombiniert mit Brauchwassernutzungsanlage
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung
- Festsetzungen zur Installation von Photovoltaikanlagen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- 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.
- Zusatzbewertung Landschaftsbild im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes
- Durchgrünung des Plangebietes durch Begründung von Grundstücksfreiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, transparent wirkende Einfriedungen mit ergänzenden Bepflanzungen
- Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die Größe von Werbeanlagen auf 10 m² beschränkt.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Gemäß den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung können schutzbedürftige Aufenthaltsräume wirksam durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da keine den funktionellen Standortanforderungen eines Rechenzentrums genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 8 des Quellenverzeichnis herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan Nr. 150 „Rechenzentrum Marxheim“ - Vorentwurf, Planungsgruppe Darmstadt, 28. Oktober 2022
- [2] Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Datacenter Hofheim-Marxheim“, BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, 10. Juni 2022
- [3] Straßen- und kanaltechnisches Gutachten „Erschließung Datacenter Hofheim/Marxheim“, IBES Baugrundinstitut GmbH, 17.08.2022
- [4] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 19.12.2022
- [5] Trinkwasserversorgungs- und Entwässerungskonzept für das Bauleitplanverfahren „Data Center Hofheim-Marxheim“, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 14. November 2022
- [6] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 150 „Rechenzentrum Marxheim“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro, 17. November 2022
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [8] Antrag auf RegFNP-Änderung der Stadt Hofheim am Taunus vom 01. Februar 2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	16.03.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	11.05.2023	öffentlich
Verbandskammer	17.05.2023	öffentlich

Betreff:

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach

Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"

Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-17

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach, Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß", Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 ca. 0,8 ha, Fläche 2 ca. 0,8 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Usingen plant aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Eschbach (**Gebiet A**). Die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes geht ca. 1,6 ha über die bisher dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus.

Damit der entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschluss vom 11.12.2019 und vom 14.12.2022 ergänzten bzw. geänderten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme von 2 geplanten Wohnbauflächen mit 1,6 ha in **Gebiet B** am östlichen Ortsrand des selben Stadtteils.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

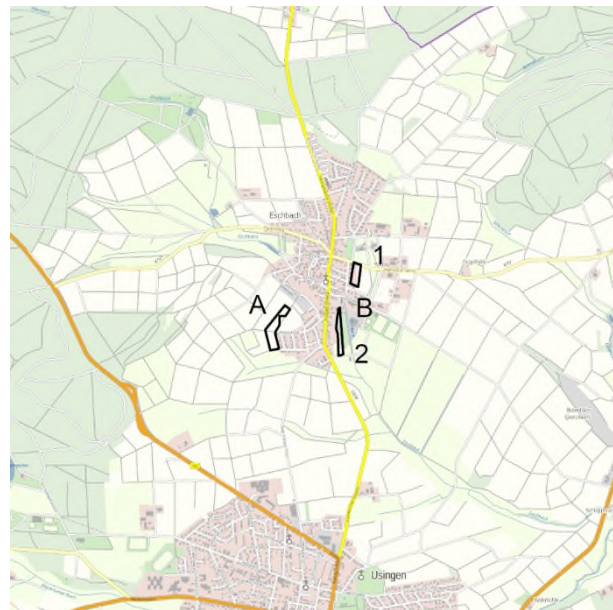
3. Änderung Stadt Usingen


Stadtteil Eschbach

Gebiet A: Am Heidigkopf / Vor der Gaß, Gebiet B: Östlicher Ortsrand
Eschbach

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

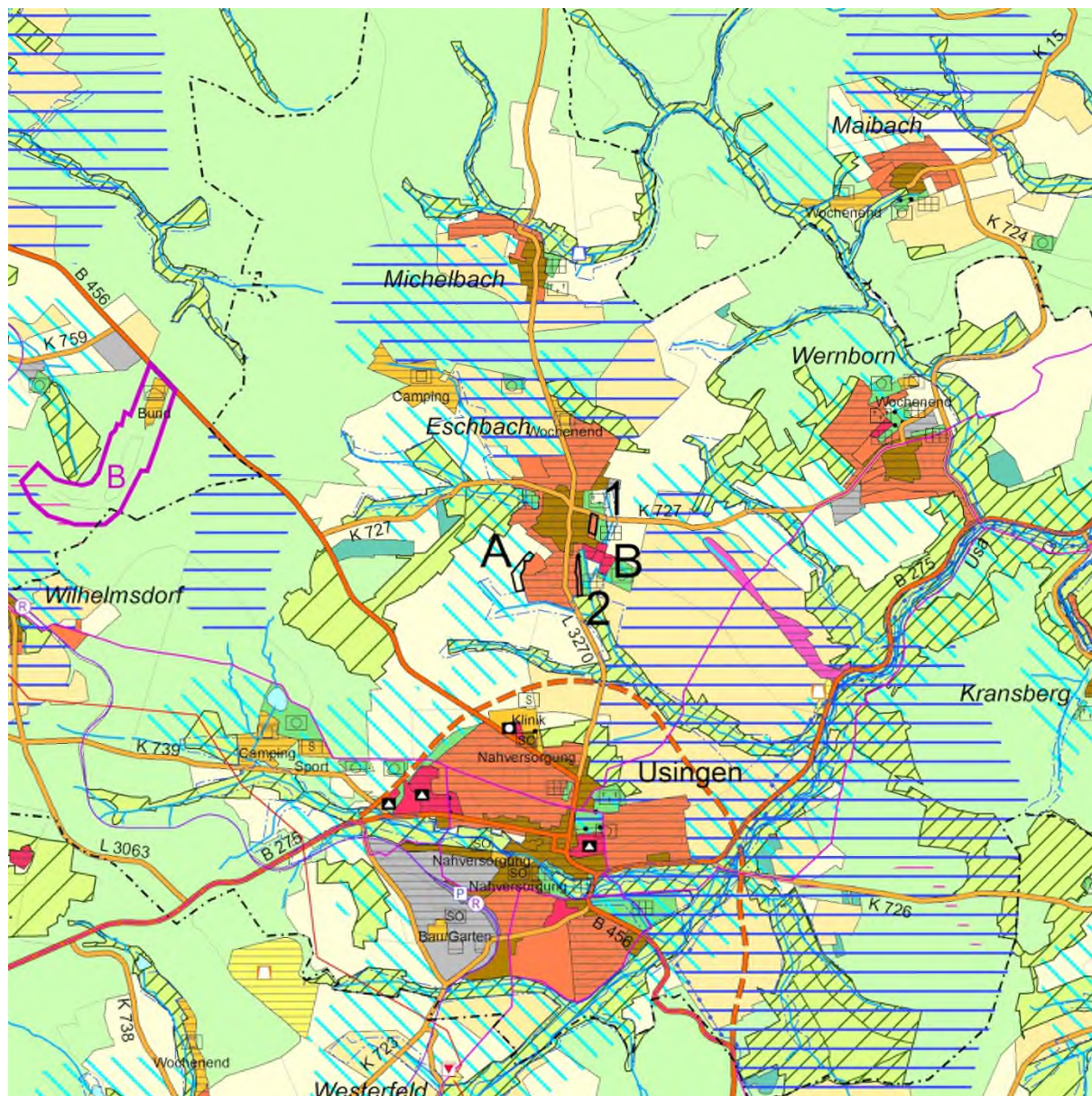
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Entwicklung eines Wohngebietes über die bisher dargestellte geplante Wohnbaufläche hinausgehend
Flächenausgleich	erbracht
Gebietsgröße	Gebiet A und B je ca. 1,6 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	04.07.2022
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Am Haidkopf / Vor der Gaß“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen:

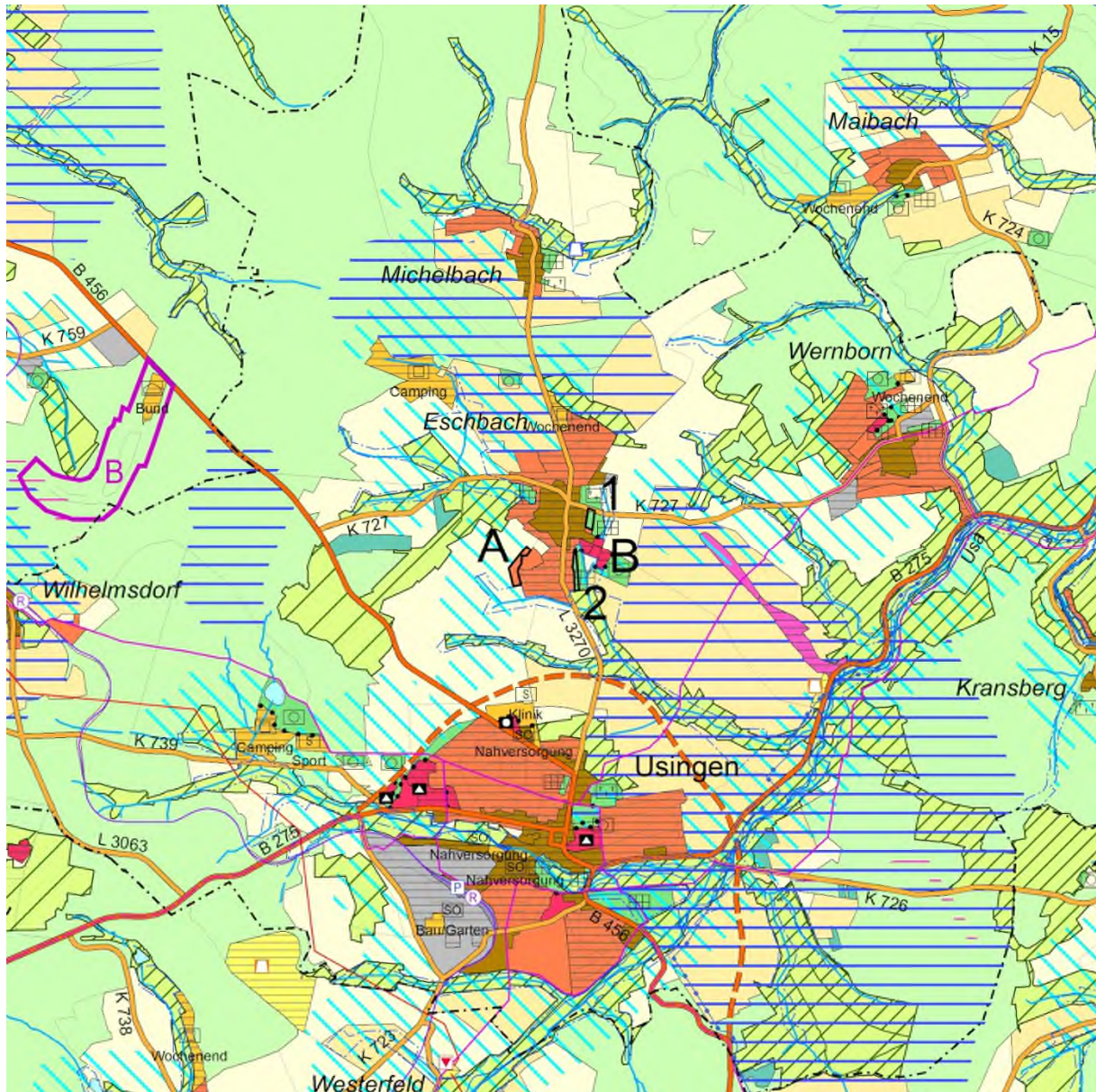
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



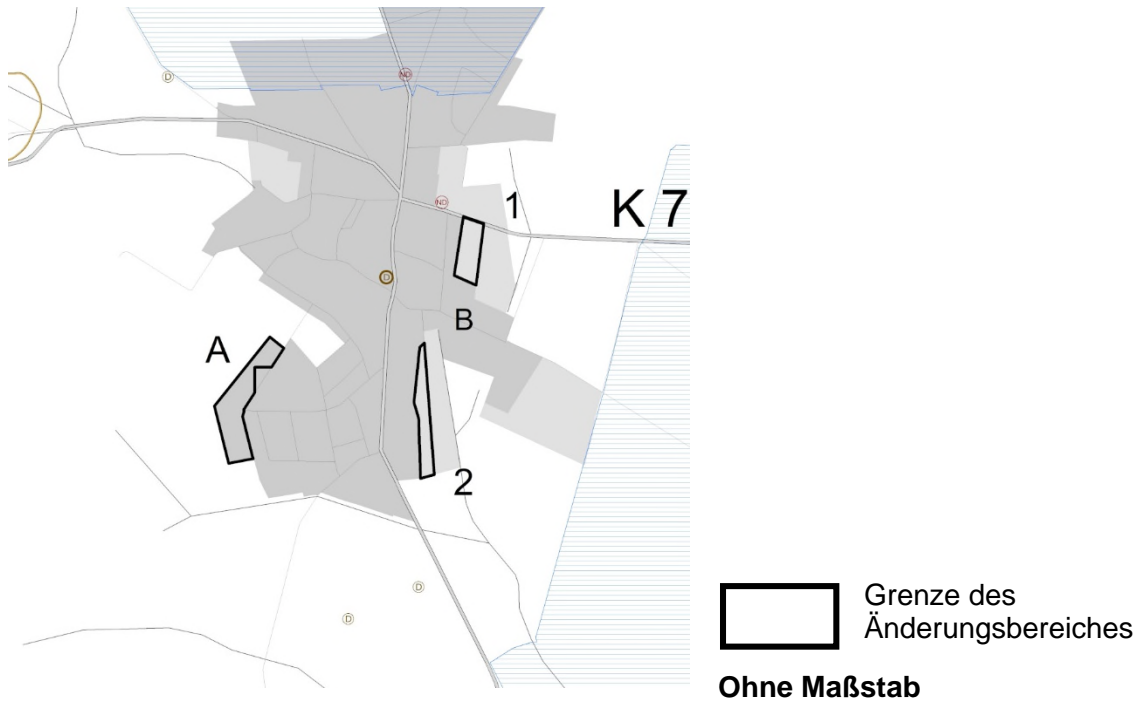
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

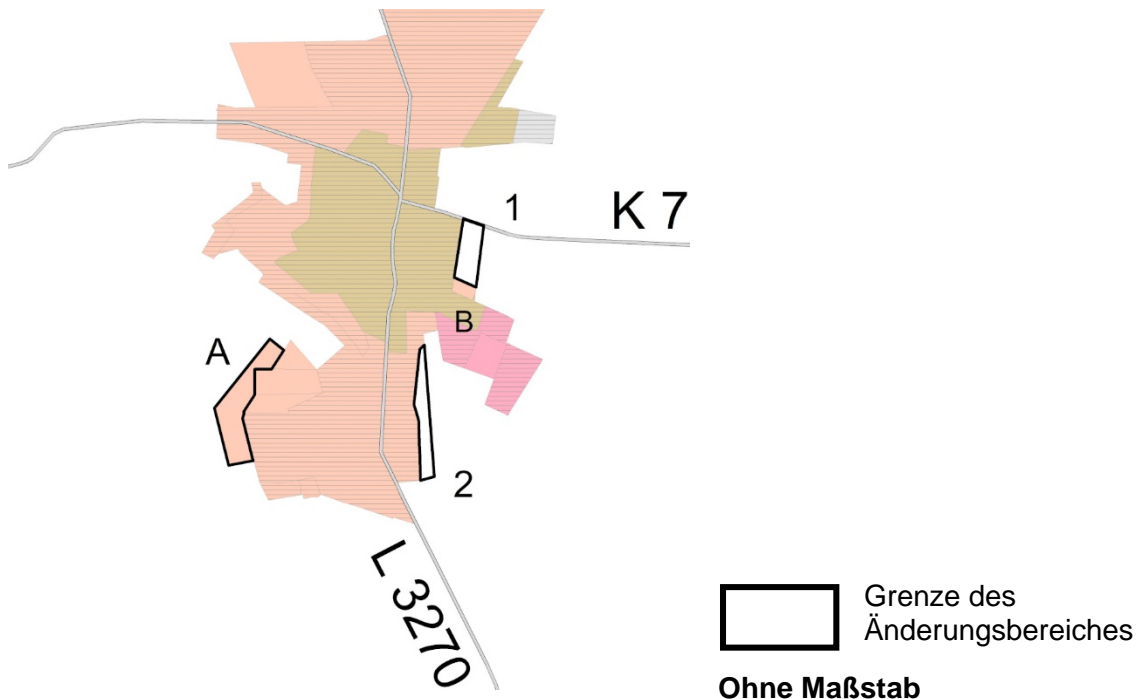
Gebiet A: "Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 ca.0,8 ha, Fläche 2 ca. 0,8 ha)

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2021)

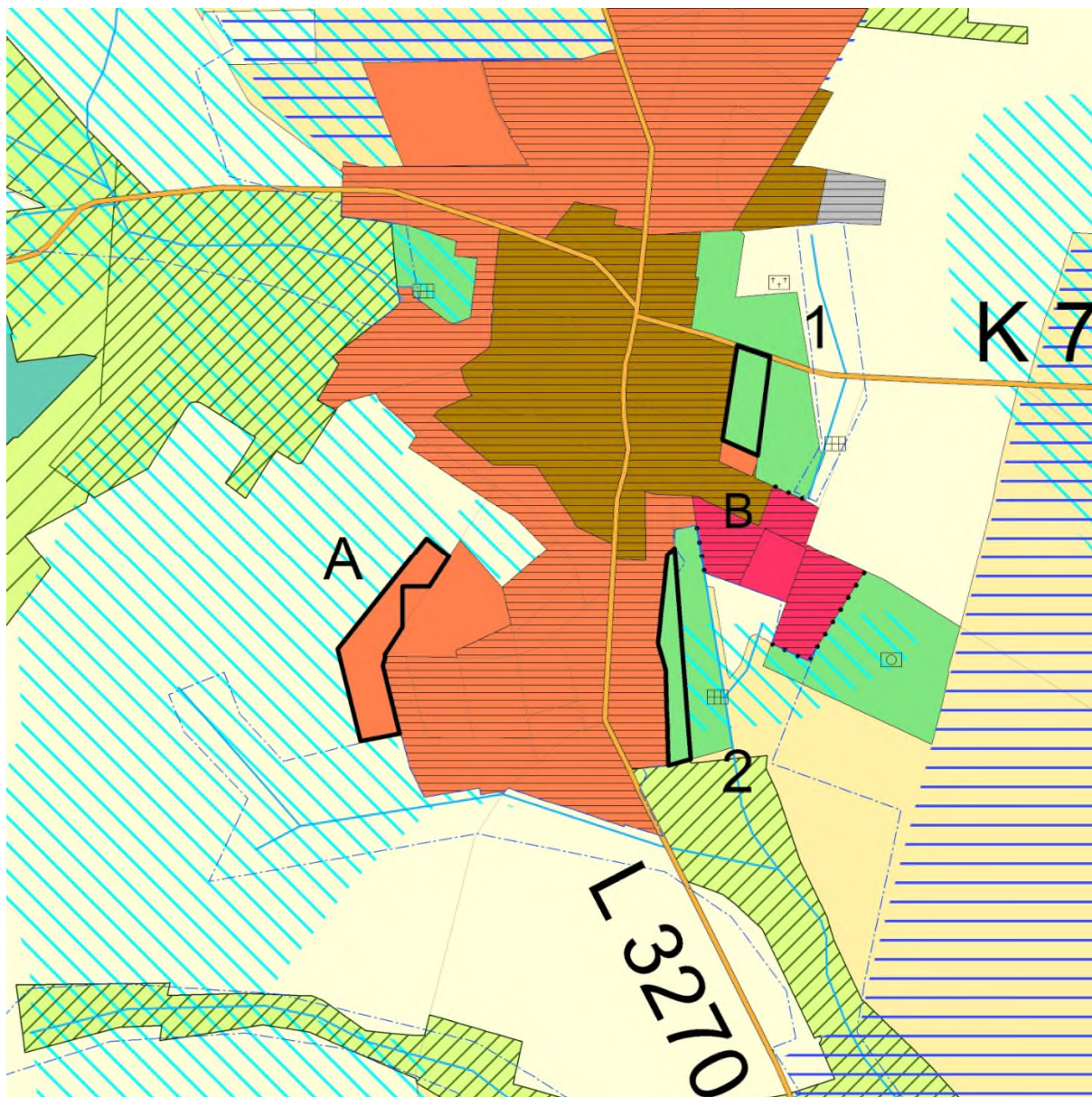


Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

Gebiet A am südwestlichen Ortsrand von Eschbach wird im Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt und im Osten von geplanter Wohnbaufläche östlich des Heidigkopfweges sowie von bestehender Wohnbebauung an der Lönstraße.

Gebiet B am östlichen Ortsrand von Eschbach grenzt an bestehende Bebauung "In den Schlinkergärten" (Fläche1) und zwischen "Usinger Straße" und "Grundgasse" (Fläche 2). Im Osten schließen Gärten und landwirtschaftliche Flächen an. Fläche 1 wird im Norden durch die Wernborner Straße und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt, Fläche 2 im Norden durch Wohnbebauung und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Usingen mit Schreiben vom 05.12.2022 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 04.07.2022 beantragt.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (Bebauungsplan "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"). Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das in seiner Abgrenzung über die im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche hinausgeht.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sowie für den Flächenausgleich im Gebiet B ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 ca.0,8 ha, Fläche 2 ca. 0,8 ha)

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

Der **Flächenausgleich** erfolgt durch Fläche 1 und 2 im **Gebiet B**.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit folgende regionalplanerischen Zielsetzungen:

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Die vorgesehene Darstellung einer Wohnbaufläche weicht von diesen Zielsetzungen ab. Mit einer Größe von ca. 1,6 ha stellt die Planung keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Die Flächen 1 und 2 im **Gebiet B** liegen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung". Mit der Umwidmung in Grünfläche bleiben sie weiterhin Bestandteil dieses Vorranggebietes.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die geplante Wohnbaufläche (Gebiet A) ist über die Kleiststraße und den Heidigkopfweg an die L 3270/Usinger Straße angebunden und über diese an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen bzw. zu überprüfen. Entsprechende Aussagen werden im weiteren Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 ergänzt.

Der Änderungsbereich ist wie folgt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: Der Bahnhof Usingen befindet sich in ca. 3 km Entfernung und wird von der zwischen Frankfurt, Bad Homburg und Waldsolms-Brandobersdorf verkehrenden Regionalbahn-Linie RB 15 bedient. Das Gebiet ist über die Buslinie 63 an den Bahnhof Usingen angeschlossen.

Da im Gebiet B eine Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Sicherung der derzeitigen Garten- und landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt, sind hierfür keine neuen verkehrsplanerischen Aspekte relevant.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist **Gebiet A** als "Flächen für die Landbewirtschaftung" dargestellt und Fläche 1 und 2 im **Gebiet B** als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten", teilweise mit der tatsächlichen Nutzung "Wiese, Weide". Diese Darstellungen entsprechen den aktuellen Nutzungen.

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

A 7. Planerische Abwägung

Der durch anhaltene Nachfrage nachgewiesene Wohnbauflächenbedarf in Usingen kann derzeit nicht hinreichend gedeckt werden, da die Stadt keine Baugrundstücke besitzt. In der Kernstadt Usingen, wo aufgrund des schienengebundenen ÖPNV-Anschlusses vorrangig Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden Innenentwicklungspotenziale sukzessive

ausgeschöpft. Außen-Entwicklungsflächen für Wohngebiete stehen dort im RPS/RegFNP 2010 nicht mehr zur Verfügung.

Deshalb sollen im **Gebiet A** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand des nächstgelegenen Stadtteils Eschbach geschaffen werden. Dieses geht über die dargestellte Wohnbaufläche hinaus, da unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten und der betroffenen Umweltbelange die Konzentration auf ein Gebiet sinnvoller ist als die Entwicklung von 3 Teilflächen, wie sie bisher in Eschbach geplant sind. Die geplanten Wohnbauflächen im **Gebiet B** am östlichen Ortsrand sind aufgrund der schwierigen Erschließung (2. Reihe-Bebauung) nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Durch den geplanten Flächentausch erfolgt keine über das bisherige Maß im RPS/RegFNP 2010 hinausgehende Flächeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch die Planung im **Gebiet A** gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Die Inanspruchnahme einer Fläche für die Landbewirtschaftung sowie die Abweichung vom Landschaftsplan UVF 2000 zugunsten von Wohnbaufläche wird als gerechtfertigt angesehen, da geplante Wohnbauflächen im gleichen Umfang am östlichen Ortsrand zugunsten einer gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung zurückgewidmet werden.

Durch die Planung im **Gebiet A** werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung und der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Beeinträchtigungen 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.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Durch die Änderungen in **Gebiet B** werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da durch die Aufgabe der geplanten Wohnnutzung die vorhandene gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten bzw. geänderten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt in gleichem Umfang durch die Rücknahme von 2 geplanten Wohnbauflächen im **Gebiet B** am östlichen Ortsrand des selben Stadtteils.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes im **Gebiet A**, das in seiner Abgrenzung über die bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche hinausgeht.

Damit der Bebauungsplan "Am Heidigkopf/Vor der Gaß" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sowie für den Flächenausgleich im **Gebiet B** ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (Fläche 1 und 2, je ca. 0,8 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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 Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung 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 überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker), **Gebiet B** durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung (Fläche 1: Wiese und Gärten, Fläche 2: Acker, Wiese, Gärten, Einzelgehölze).

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- **Gebiet A:** unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen, Braunerde aus lößreichem Schluff, geringes Ertragspotenzial, hohe Erosionsgefährdung im südlichen Teilbereich, geringe Bodenfunktionsbewertung, Ackerzahl überwiegend 25 bis 35
- **Gebiet B, Fläche 1:** überwiegend unversiegelte landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche, < 25% versiegelt (LW Gebäude, Gartenhütten), Pseudogley aus lößreichem Schluff, potenziell starker Stauwassereinfluss, mittleres Ertragspotenzial, mittlere Bodenfunktionsbewertung
- **Gebiet B, Fläche 2:** unversiegelte, überwiegend gärtnerisch genutzte Fläche, Gley aus Fluvialschluff, Archivboden, oberflächennaher Grundwassereinfluss, mittleres Ertragspotenzial, mittlere Bodenfunktionsbewertung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- **Gebiet B, Fläche 2:** Potenzielle Überschwemmungsfläche (Auenbereich des Eschbachs), Gebiet mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Flurabstand ≤ 2 m, Porenleiter unter Auenlehm)

Luft und Klima

- **Gebiet A** und **Gebiet B, Fläche 2:** Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gemäß Klimaanalyse Hessen, hohe bzw. sehr hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte $> 30 - 60 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$ bzw. $> 0 - 30 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$)
- **Gebiet B, Fläche 1:** keine Klimarelevanz gemäß Klimaanalyse Hessen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A:** wertvolles Biotop (Baumreihe gem. Hessischer Biotopkartierung) am nördlichen Rand
- **Gebiet B:** z.T. wertvolle Biotope (Fettwiese, Fettweide gem. Landschaftsplan des Umlandverbandes)
- Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für **Gebiet A** noch nicht vor. Im parallelen Bebauungsplanverfahren findet eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt statt. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt. Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Acker- und Grünlandnutzung) sind Vorkommen von Offenlandarten wie Feldlerche, Rebhuhn oder Wiesen-Schafstelze möglich. In den nordwestlich angrenzenden Streuobstwiesen (ca. 300 m Abstand) wurden Brutvorkommen des Steinkauzes nachgewiesen. Zudem sind Gehölzbestände im Siedlungsbereich vorhanden. Dort sind Vorkommen von Gehölzbrütern wie Goldammer und Girlitz möglich. Eventuell nutzen Fledermäuse aus dem Siedlungsbereich das Gebiet zur

Nahrungssuche. Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor. Das Gebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.

- **Für Gebiet B** ist keine Artenerfassung erforderlich, da durch die aktuelle Planung keine Nutzungsänderung mit Eingriffen in die Biotopstruktur und den Artenbestand mehr vorbereitet wird.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum "Östlicher Hintertaunus", in der bedeutsamen Landschaft "Offene Landschaft um Wernborn und Eschbach" (Fachgutachten RV) und im Naturpark Hochaunus
- **Gebiet A** ist gut einsehbar und geprägt durch die Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.
- Die Flächen im **Gebiet B** sind geprägt durch die kleinteilige Nutzung am Ortsrand und den östlich anschließenden Landschaftsraum mit Aussiedlerhöfen (Fläche 1) und Schulgebäuden und Sportflächen (Fläche 2).
- Die Erholungsfunktion der Gebiete besteht im Wesentlichen in der Naherholung und privaten Nutzung der Gärten.

Mensch und seine Gesundheit

- keine besonderen Umweltaspekte

Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Vorkommen in den Gebieten

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A: Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da sie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

Gebiet B: Durch die bisherige Planung von Wohnbauflächen sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten wie dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion), Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust und Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen und Gärten.

Auswirkungen der Planänderung

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

- dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion)
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- kleinklimatische Auswirkungen durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen, denen durch entsprechende Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu begegnen ist. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist dadurch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Durchlüftung der Ortslage von Eschbach zu rechnen.
- Veränderungen des Ortsbildes durch Neubebauung
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

Im **Gebiet B** sind durch die Planänderung keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da die derzeitige Nutzung erhalten bleibt.

Insgesamt sind durch den Flächentausch geringere Auswirkungen auf die betroffenen Umweltbelange zu erwarten, da die vielfältiger strukturierten und ökologisch wertvolleren Flächen im Gebiet B am Rand der Eschbachau nunmehr nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." aus mit Flächen, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihren natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind.

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 Bebauungsplanung zu leisten. Dafür 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 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht

benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden. Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).

- 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 Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä., Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen
- Fassaden- und Dachbegrünungen, Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Kernstadt Usingen, wo aufgrund des schienengebundenen ÖPNV-Anschlusses vorrangig Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden Innenentwicklungspotenziale sukzessive ausgeschöpft. Außen-Entwicklungsflächen für Wohngebiete stehen dort im RPS/Reg-FNP 2010 nicht mehr zur Verfügung. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen, jedoch etwas größeren Wohngebietes am westlichen Ortsrand des nächstgelegenen Stadtteils Eschbach geschaffen werden. Die Konzentration auf ein Gebiet ist unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten und hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sinnvoller als die Entwicklung von 3 Teilflächen wie bisher geplant.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Da es sich um einen Flächentausch handelt wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine neue zusätzliche Bauflächeninanspruchnahme und neuen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Durch die Entwicklung der geplanten Bauflächen sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 4 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Stadt Usingen auf RegFNP-Änderung vom 05.12.2022
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 13.12.2022
- [4] Luftbild 2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	16.03.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	11.05.2023	öffentlich
Verbandskammer	17.05.2023	öffentlich

Betreff:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

hier: abschließender Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-18

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. ohne des Regionalvorstandes vom 06.07.2022
Beschluss Nr. V-69 der Verbandskammer vom 06.07.2022
zu DS V-2022-40 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-86 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022
Beschluss Nr. V-83 der Verbandskammer vom 14.12.2022
zu DS V-2022-59 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.12.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2023 beteiligt.

- 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 Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

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

Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich Planen und Bauen

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Bauleitplanung

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

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Hessenenergie GmbH
HessenForst, Forstamt Königstein
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
IHK Frankfurt am Main
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus
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

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
Zweckverband Naturpark Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenwasser GmbH & Co. KG
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

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

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

Beschluss

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

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

STEIN_001_B-03170

**Dokument vom: 06.01.2023
Dokument-Nr.: S-07956**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse - der Telekom. 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.

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Anlagen liegen im Bereich der mittlerweile überwiegend bebauten gewerblichen Bauflächen, deren Darstellung im Rahmen des Verfahrens an den realen Bestand angepasst wird. Die neu ausgewiesene Gewerbe-Zuwachsfläche ist davon nicht betroffen. Die Hinweise zur Bauausführung sind bei der baulichen Entwicklung dieser Flächen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

Stellungnehmer: Hessenwasser GmbH & Co. KG
Gruppe: TöB

STEIN_001_B-03171

Dokument vom: 09.01.2023
Dokument-Nr.: S-07959

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird auf die folgende, weiterhin gültige Stellungnahme vom 05.09.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen:

Die Gebiete A und B liegen in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des beantragten Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Praunheim II der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

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 der Flächennutzungsplanänderung die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum ..., Stand 01/16“).

Es wird angeregt, die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise zum Wasserschutzgebiet mit den vorgenannten Punkten zu ergänzen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht wurde bereits unter Punkt 2.3 der Hinweis auf die einzuhaltende Verordnung zum Wasserschutzgebiet wie folgt angepasst:

"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."

Die konkrete Benennung aller in der Stellungnahme aufgezeigten Vorgaben betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Die Vorgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

STEIN_001_B-03173

Dokument vom: 24.01.2023
Dokument-Nr.: S-08012

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird mitgeteilt, dass von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen mehrerer Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind.
Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von durch die PLEdoc verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist und um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Umweltbericht unter Punkt B 2.2 wie folgt dargelegt:
"Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung (Gebiet A, Fläche1) werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Im Westen und Osten des Plangebiets sind Flächen für Maßnahmen festgesetzt, die neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dienen sollen. Im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch den Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) ausgeglichen werden soll."

Die Maßnahmenflächen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung, da eine Änderung der RegFNP-Darstellung für diese nicht erforderlich ist.

Die konkreten parzellenscharfen Flächenfestsetzungen für Ausgleichsmaßnahme, die mögliche Betroffenheit von durch die PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungseinrichtungen dadurch und eine weitere Verfahrensbeteiligung betrifft das parallele Bebauungsplan-Verfahren.

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist im Rahmen der RegFNP-Änderung nicht vorgesehen, da diese bereits gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde und die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt wurden. Die Stellungnehmer werden nach Abschluss des Verfahrens über die Behandlung Ihrer Stellungnahme informiert.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

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

STEIN_001_B-03174

Dokument vom: 25.01.2023
Dokument-Nr.: S-08014

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 02.09.2022 sowie die getätigte Stellungnahme im Rahmen des Parallelverfahren BP „Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung der Stadt Steinbach (Taunus) behalten weiterhin Bestand.

Hinweis: Die Gas-Hochdruckleitung im Planbereich 1 wurde im Jahr 2022 erneuert. Es sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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.

In der Stellungnahme vom 02.09.2022 wurde ebenfalls auf die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geäußerten und zu berücksichtigenden Anmerkungen, Hinweise und Auflagen verwiesen sowie auf derzeit im Gebiet A stattfindende Umlegungsmaßnahme und auf die o.g. Voraussetzungen und zu berücksichtigende Vorgaben. Außerdem wird um Berücksichtigung der bereits initiierten Umlegung der Gas-Hochdruckleitung gebeten. Die Anmerkungen, Hinweise und Auflagen zum o.g. Bebauungsplan beziehen sich auf im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits vorhandene Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen (Erdgas), deren Überbauung nicht zulässig ist und deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind und auf das Erfordernis, sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sowie eventuelle Umleitungen im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Der Verlauf der im Änderungsgebiet liegenden Gashochdruckleitung ist im RPS/RegFNP 2010 nicht parzellenscharf dargestellt. Gemäß Bebauungsplan verläuft diese geringfügig davon abweichend im Bereich der Erschließungsstraßen. Eine Anpassung ist maßstabsbedingt nicht erforderlich.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

STEIN_001_B-03175

Dokument vom: 26.01.2023
Dokument-Nr.: S-08016

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die geringe neue Flächeninanspruchnahme von unter 1,1 ha im Gebiet A, die durch die Rückgabe an die Landwirtschaft im Gebiet B kompensiert wird, bestehen **regionalplanerisch** keine Bedenken.

Abteilung Naturschutz: Es bestehen keine Bedenken. Da die Fläche 1 aufgrund mangelnder Strukturen (Sträucher, Bäume) artenarm ist und lediglich als Nahrungshabitat, nicht als Brutplatz dient und die nördlich liegenden Kleingärten als potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate erhalten bleiben, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vermieden werden.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 412-005) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Praunheim III der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Hinsichtlich **Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Bergaufsicht** werden keine Bedenken vorgebracht.

Seitens der **Bergaufsicht** wird auf Folgendes hingewiesen: Aktuelle Betriebe/Konzessionen: In Teilfläche 2 von Gebiet A befindet sich der aktuell un-ter Bergaufsicht stehende Erdwärme-Gewinnungsbetrieb „Marc Schrott“ mit einem Teil seines Bewilligungsfeldes. Auf Ebene der Regionalplanung ist dies unerheblich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt jedoch ggfs. zu berücksichtigen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde nicht beteiligt, da von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Aussagen entsprechen den entsprechenden Darlegungen in Begründung und Umweltbericht. Die Hinweise zur ausreichenden Wasserversorgung und zum bestehenden Erdwärme-Gewinnungsbetrieb sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

STEIN_001_B-03176

Dokument vom: 29.01.2023
Dokument-Nr.: S-08032

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bedenken bestehen zum Gebiet A: Erweiterung Gewerbegebiet im Grünchen/Am Bahnhof
Begründung: Die Zufahrt der schweren Baufahrzeuge und später der Mitarbeiter erfolgt über die Hauptstraße, Länge ca. 2000 m, mit beidseitigem Fußgängerverkehr. Vor ca. 25 Jahren war für die eventuellen Gewerbegebiete eine Südumgehung Steinbach geplant, die jedoch nicht verwirklicht wurde. Da die Erweiterung nur einen kleineren Fläche betrifft und der gesammte Verkehr sowieso schon über die Ortsmitte erfolgt will der Stellungnehmer nur die Situation zum Ausdruck bringen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die bestehende Verkehrssituation und bisherige Planung einer Südumgehung sind bekannt. Der Fußgängerverkehr ist im Bereich des Kreisels, über den die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Bahnstraße angefahren werden, in Form von getrennten Wegen und Zebrastreifen berücksichtigt.
Eine Verkehrsentslastung kann ggf. durch Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und zur verstärkten Nutzung des ÖPNV im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und von Mobilitätskonzepten erreicht werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

**Stellungnehmer: Oberursel Taunus Geschäftsbereich
Stadtentwicklung Bauleitplanung
Gruppe: Gemeinde**

STEIN_001_B-03178

**Dokument vom: 30.01.2023
Dokument-Nr.: S-08035**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu Kapitel A 5 Verkehrsplanerische Aspekte In dem Kapitel wird auf die Verkehrsuntersuchung des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens Bezug genommen. In dieser Verkehrsuntersuchung von Heinz + Feier GmbH, Stand 2020 wird dargestellt, dass die hier in Rede stehende 1. Erweiterung mit der zusätzlichen Gewerbegebietsfläche durch die Ergebnisse der Integrierten Verkehrsuntersuchung zu B-Plänen mit gewerblichen Nutzungen im Bereich Bahnhof Oberursel-Weißkirchen/ Steinbach, Stand April 2015 und Ergänzungen von 19.12.2016 abgedeckt sei, da der 1. und 2. Bauabschnitt mehr zusätzliche Gewerbefläche zulässt. Es ist in die Begründung aufzunehmen, dass bei der Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Gewerbegebiets die Integrierte Verkehrsuntersuchung vom Zentrum für integrierte Verkehrskonzepte vom Dezember 2016 überarbeitet und fortgeschrieben wird. Aufgrund von aktualisierten Verkehrszählungen und des Abgleichs mit den Firmen, die sich bisher im Gewerbegebiet angesiedelt haben, sind die in der gemeinsamen Integrierten Verkehrsuntersuchung 2016 getroffenen Annahmen zu überprüfen und zu aktualisieren.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Verkehrsuntersuchung von Heinz + Feier GmbH, Stand 2020, basiert auf einer aktuellen Verkehrszählung im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes zur Ermittlung der Verkehrsbelastung und schätzt das zu erwartende Verkehrsaufkommen der in Entwicklung befindlichen und geplanten Gewerbeflächen anhand der vorliegenden Informationen und Daten ab. Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde der Knotenpunkt L 3006 / Industriestraße auf seine Leistungsfähigkeit untersucht. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass das bestehende Verkehrsaufkommen sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag wie auch am Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden kann und der Kreisverkehr auch mit den Prognosebelastungen als leistungsfähig einzustufen ist. Da sich die vorliegende o.g. Verkehrsuntersuchung von 2020 somit auf aktuellere Daten bezieht, wird derzeit kein Erfordernis gesehen, den Text unter Punkt A 5 der Begründung zur RegFNP-Änderung anzupassen. Falls im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens die Integrierte Verkehrsuntersuchung vom Zentrum für integrierte Verkehrskonzepte vom Dezember 2016 überarbeitet und fortgeschrieben wird, sind die Ergebnisse und mögliche Konsequenzen daraus im weiteren Bebauungsplan-Verfahren sowie ggf. bei weiteren kommunalen Planungen zu berücksichtigen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

STEIN_001_B-03179

Dokument vom: 24.01.2023
Dokument-Nr.: S-08036

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird auf folgende im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme verwiesen, die weiterhin ihre Gültigkeit behält:

Gegen die 1. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet A „Gewerbegebiet im Gründchen/ Am Bahnhof“ und das Gebiet B: „Westlich der Königsteiner Straße“ in Steinbach(Taunus) bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.

Es wird um Beteiligung im parallellaufenden Bauleitplanungsverfahren gebeten, damit die Hessen Mobil betreffenden Belange entsprechend geprüft werden können. Eine detaillierte Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch die Stadt Steinbach.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**
Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof
Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße



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

Stellungnehmer: Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Gruppe: TöB

STEIN_001_B-03180

Dokument vom: 02.02.2023
Dokument-Nr.: S-08100

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Änderungsgebiet grenzt nicht unmittelbar an Bahnanlagen an. Hinsichtlich der Anpassung der Darstellung der bereits bebauten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass die o.g. möglichen Beeinträchtigungen bereits im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplan-Verfahrens und der Bauplanung berücksichtigt wurden. Die Erweiterungsfläche liegt in einer Entfernung von über 300m zur Bahnstrecke. Mögliche Beeinträchtigungen der geplanten gewerblichen Nutzungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte zu prüfen und zu berücksichtigen.

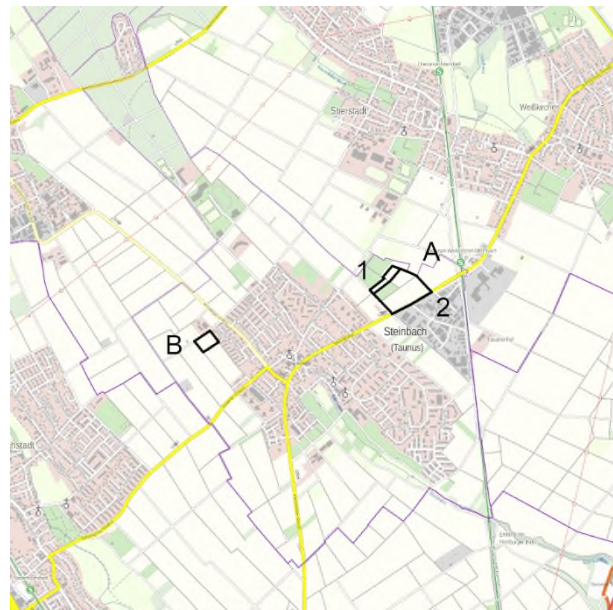
Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen, Gebiet B: Westlich der
Königsteiner Straße

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

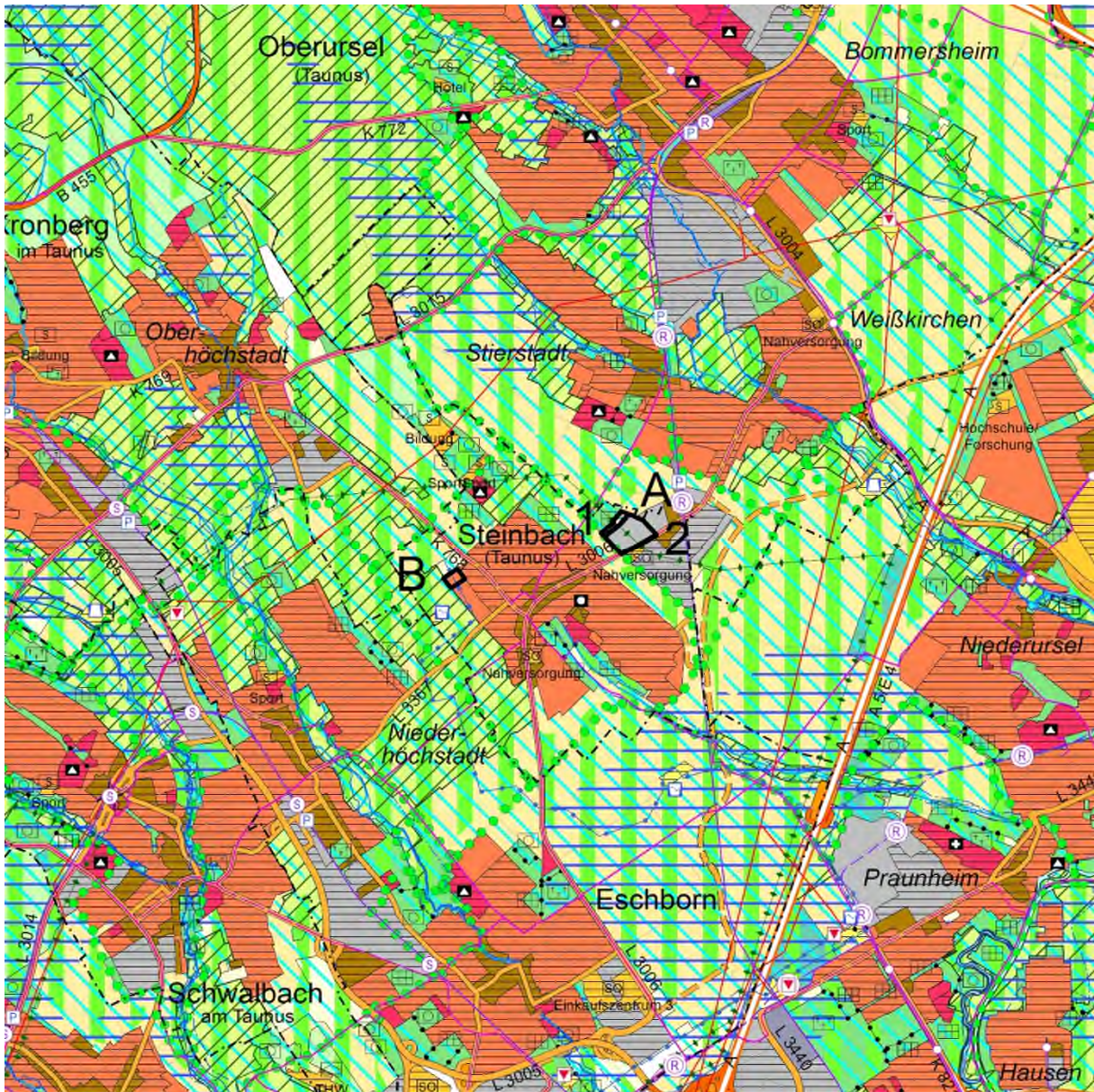
Beschlussübersicht Verbandsversammlung

Aufstellungsbeschluss:	06.07.2022
Frühzeitige Beteiligung:	16.08.2022 bis 16.09.2022
Auslegungsbeschluss:	14.12.2022
Öffentliche Auslegung:	04.01.2023 bis 03.02.2023
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen/Am Bahnhof" und Anpassung der Darstellung des bestehenden Gewerbegebiets (Gebiet A) Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche (Gebiet B)
Flächenausgleich	erbracht
Gebietsgröße	Gebiet A : ca. 6,9 ha (ca. 1,1 ha Gewerbegebietserweiterung und ca. 5,8 ha Bestandsanpassung) Gebiet B: ca. 1,1 ha Flächenausgleich
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	16.05.2022
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

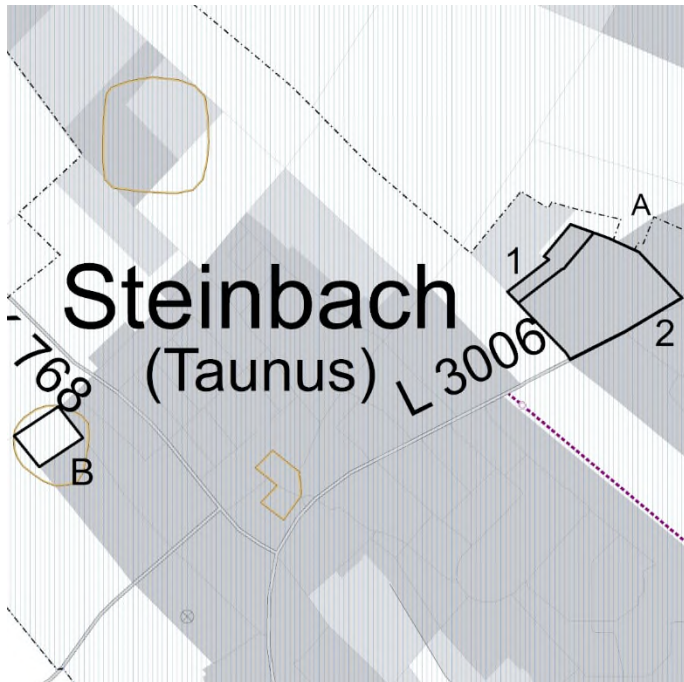
Derzeitige RegFNP-Darstellung




 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

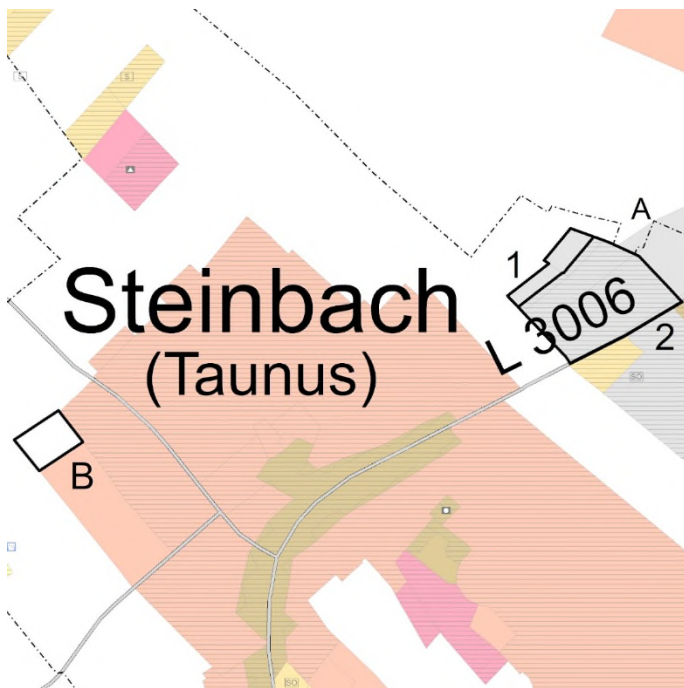
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



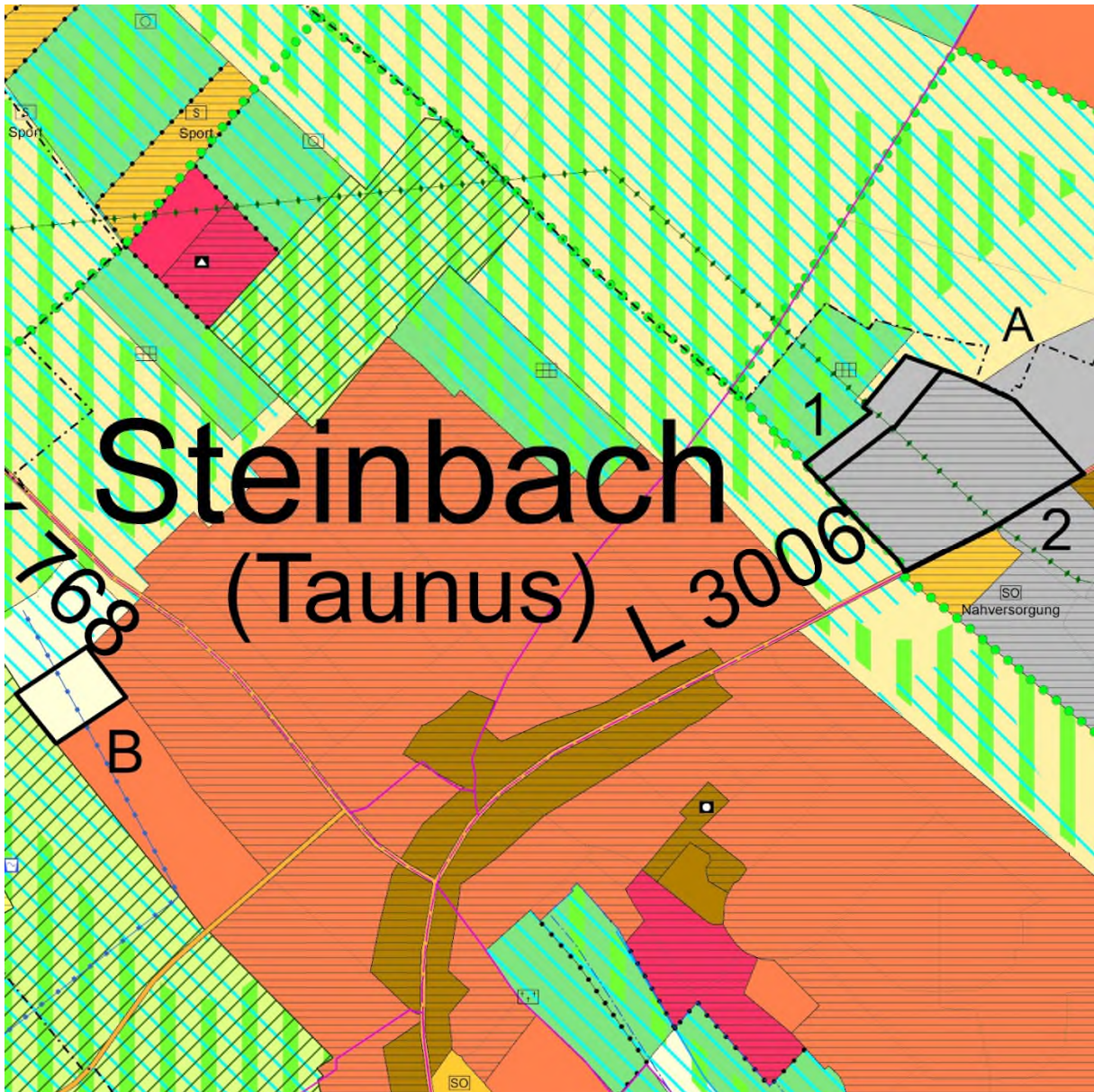
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV









Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha.

Gebiet A umfasst ca. 6,9 ha. Es liegt im nordöstlichen Teil von Steinbach und wird im Norden begrenzt durch Gärten und landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch die Bahnstraße.

Gebiet B umfasst ca. 1,1 ha. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand von Steinbach und wird im Norden begrenzt von einem landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten von Wohnbebauung an der Königsteiner Straße und im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) mit Schreiben vom 17.05.2022 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 16.05.2022 beantragt.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof" 1. Bauabschnitt 2017 in Kraft gesetzt. Die konkrete Nachfrage sowie die Verfügbarkeit von Grundstücken bedingten eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Gewerbeflächen im Rahmen der 1. Änderung zugunsten von weiteren ca. 1,2 ha zusammenhängend bebaubarer Flächen. Da diese Gewerbeflächen bereits vergeben und in Entwicklung sind und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt nunmehr die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets. Ein entsprechender Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung befindet sich im Parallelverfahren. Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern (Gebiet A, Fläche 1).

Im Bereich des in Entwicklung befindlichen und zum Teil bereits bebauten 1. und 2. Bauabschnittes wird die Darstellung gemäß der Gewerbegebiets-Abgrenzung im rechtswirksamen Bebauungsplan in Bestand geändert (Gebiet A, Fläche 2).

Im Gebiet B erfolgt als **Flächenausgleich** für die Neuinanspruchnahme von 1,1 ha (Fläche 1) eine Rückwidmung von geplanter Wohnbaufläche in gleichem Umfang.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B (Flächenausgleich):

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", "Vorranggebiet Siedlung" und "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe".

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

Die im RegFNP dargestellte Grünfläche "Wohnungsferne Gärten" (real landwirtschaftlich genutzt) gehört formal zum "Vorranggebiet Siedlung", das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Fläche 1 im Gebiet A (geplante Gewerbegebietserweiterung) liegt zudem im "Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen", in dem Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Bei Fläche 2 im Gebiet A entspricht die geplante Darstellung als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" der regionalplanerischen Festlegung als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Gebiet B liegt im "Vorranggebiet Siedlung".

Die vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsgebieten weichen zwar z.T. von diesen Zielsetzungen ab, die Abweichungen liegen aber weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellen deshalb keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Ein Teil des Gewerbegebietes befindet sich bereits im Bau (Gebiet A, Teilfläche 2) und wird durch die Erweiterungsfläche (Gebiet A, Teilfläche 1) ergänzt.

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde 2020 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser sind die Entwicklungen des gesamten Gewerbegebietes „Im Gründchen“, einschließlich des Änderungsgebietes A berücksichtigt. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2030 skizziert. Zudem erfolgte für den Kreisverkehr L 3006 (Bahnstraße) / Industriestraße ein einsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass das Verkehrsaufkommen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das Änderungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Das Plangebiet 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 Areal wird über die bestehende Haltestelle „Steinbach (Taunus) Europakreisell“ mit der Buslinie 251 (Frankfurt - Steinbach - Kronberg) und der Buslinie 252 (Oberursel - Steinbach - Eschborn) erschlossen.

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.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

Gebiet A, Fläche 1: "Grünfläche Wohnungsferne Gärten" mit der Signatur Acker als tatsächliche Nutzung und "Fläche für die Landbewirtschaftung". Real handelt es sich um brachliegende ehemalige Ackerflächen. Die geplanten "Grünfläche Wohnungsferne Gärten" wurde nicht für diese Nutzung in Anspruch genommen.

Gebiet A, Fläche 2: "Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen", "Flächen für die Landwirtschaft", "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" und innerhalb dieser Flächen 3 "Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG) (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG)". Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr der durch nachfolgende Bauleitplanverfahren ermöglichten realen Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet. Die landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen dieser Verfahren behandelt, abgewogen und ausgeglichen.

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung". Diese Darstellung entspricht der realen Nutzung als Acker, die nunmehr im Rahmen des Flächenausgleichs erhalten bleibt.

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

A 7. Planerische Abwägung

Gebiet A:

Die Stadt Steinbach (Taunus) verzeichnet ein großes Interesse und einen nachgewiesenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die Gewerbeflächen im neuen Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ bereits vergeben und in Entwicklung sind (Fläche 2) und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt nunmehr die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden an den 2. Bauabschnitt anschließend (Fläche 1). Dadurch werden für einen expandierenden Betrieb am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets (Fläche 2) unmittelbar angrenzende Erweiterungsflächen geschaffen. Die Flächen lassen sich durch die Verlängerung der bestehenden Erschließung vergleichsweise einfach entwickeln und befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus).

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist eine zeitnahe Erweiterung nach Osten im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gewerbezuwachflächen nicht möglich. Die Flächenverfügbarkeit ist dort noch nicht zusammenhängend gegeben. Teile dieser

Zuwachsflächen liegen auf Oberurseler Gemarkung. Für eine sinnvolle Erschließung wird ein Gemarkungstausch mit der Stadt Oberurel angestrebt.

Die Stadt hat Bemühungen unternommen, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Im Siedlungsbestand sind nur geringe Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Bahnstraße gibt es derzeit keine Flächenpotenziale mehr. Gespräche der Stadt mit Interessenten sowie die bereits erfolgte Bebauung im Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ zeigen, dass zur Zeit größere zusammenhängende Einheiten nachgefragt werden, die im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung befindet sich im Parallel-Verfahren. Die Prüfung der Umweltbelange für Fläche 1 erfordert Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung und erfolgt daher in weiten Teilen durch die Stadt Steinbach (Taunus) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die Planung werden im Bereich der Fläche 1 Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung möglichst weitgehend zu minimieren (siehe Punkt B 2.3).

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Erweiterung sind keine erheblichen betriebswirtschaftlichen Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Im Bereich der Fläche 2 erfolgt eine Bestandsanpassung gemäß dem rechtswirksamen, in Umsetzung befindlichen Bebauungsplan. Die Prüfung der Umweltbelange und die planerische Abwägung der gewerblichen Nutzung erfolgten bereits im Rahmen der durchgeführten Bauleitplanverfahren.

Die Flächen für Regenrückhaltung aus dem Gewerbegebiet (naturnah gestaltete Mulden) werden aufgrund der geringen Größe unter 0,5 ha im RPS/RegFNP nicht dargestellt und wurden deshalb nicht in das Änderungsgebiet A einbezogen. Die Begründung und Abwägung der Flächeninanspruchnahme und Umweltbelange erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Gebiet B:

Durch die Änderung im Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

Abwägung:

Bei der Abwägung konkurrieren Umwelt- und landwirtschaftliche Belange mit der gewerblichen Entwicklung. Letzterer wird im Rahmen der vorliegenden Änderung zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und einer Stärkung der Wirtschaftsfunktionen

Vorrang eingeräumt. Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bauflächenbedarfs im Ballungsraum jedoch unvermeidlich, da entsprechende geeignete Flächen nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Durch den Flächentausch erfolgt jedoch keine über die Bauflächenausweisung im RPS/RegFNP 2010 hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen. Die Reduzierung einer Wohnbauflächenreserve im Gebiet B ist an dieser Stelle vertretbar, da die Fläche durch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und hinsichtlich der Erschließung nur bedingt geeignet ist und eine Wohnbebauung seitens der Stadt in diesem Bereich nicht mehr angestrebt wird. Eine Flächenrückwidmung im Bereich der noch vorhandenen gewerblichen Reserveflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen/Am Bahnhof“ wird nicht befürwortet, da die Flächen als langfristige Entwicklungsoption vorgehalten werden sollen, auch wenn sie derzeit nicht zeitnah aktivierbar sind.

Flächenausgleich:

Der Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme von ca. 1,1 ha (Fläche 1) erfolgt in gleichem Umfang durch die Rücknahme von Wohnbaufläche im Gebiet B am nordwestlichen Ortsrand von Steinbach.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Da die Gewerbeflächen im "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof" bereits vergeben und in Entwicklung sind und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt Steinbach (Taunus) nunmehr die 1. Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden. Ein entsprechender Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung befindet sich im Parallelverfahren. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/Reg-FNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern (Fläche 1). Im Bereich des in Entwicklung befindlichen und zum Teil bereits bebauten Gewerbegebietes wird die Darstellung gemäß der Abgrenzung im rechtswirksamen Bebauungsplan in Bestand geändert (Fläche 2).

Im Gebiet B erfolgt als Flächenausgleich eine Rückwidmung von geplanter Wohnbaufläche. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A: "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca.0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A: Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche 1 für die Erweiterung des Gewerbegebiets liegt aktuell brach. Fläche 2 ist z.T. bereits mit Gewerbebetrieben bebaut bzw. befindet sich in der baulichen Entwicklung.

Gebiet B ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage im beantragten Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG, Schutzzone IIIB

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Fläche 1 und Gebiet B sind durch naturnahe, unversiegelte Böden geprägt.
- Altlasten oder Alttablagerungen sind nicht bekannt.
- Beide Gebiete weisen Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) auf und dadurch niedrige Durchlässigkeit, hohes Speichervermögen, potenzielle Staunässe, mittleres Nitrathaltvermögen, hohes Ertragspotenzial, Ackerzahl > 65 bis <=70 und geringe Erosionsgefährdung (Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden).
- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich Fläche 1 in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss dort grundsätzlich ausgegangen werden.

Wasser

- Lage beider Gebiete in der Schutzzone IIIB des o.g. beantragten Trinkwasserschutzgebiets
- Grundwasser-Horizont unterhalb 20 dm, geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit

Luft und Klima

- relevante Kaltlufteinzugsgebiete gemäß Entwurf Klimanalyse Hessen, hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m²s)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Abschließender Beschluss

- Gebiet A, Fläche 1: Ackerbrache mit ruderaler Vegetation aus typischen, omnipräsenten Ackerwildkräutern, keine artenreichen Vegetationsbestände und geschützte Pflanzenarten oder Biotope, jedoch nördlich angrenzend Gehölzstrukturen und ein alter Streuobstbestand
- Bei der 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden im über Fläche 1 hinausgehenden Untersuchungsgebiet 28 Vogelarten dokumentiert - überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen sowie Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft (u.a. Gartenrotschwanzes, Mäusebussard, Girlitz, Bluthänfling und Klappergrasmücke, ein Steinkautz-Vorkommen ist möglich). Fläche 1 ist aufgrund mangelnder Strukturen (Sträucher, Bäume) artenarm und dient lediglich als Nahrungshabitat, nicht als Brutplatz. Die nördlich liegenden Kleingärten bleiben als potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate erhalten. Fledermäuse nutzen Fläche 1 potentiell als Jagdhabitat, ein Quartierpotential weist sie nicht auf. Da keine geeigneten Habitate für die Haselmaus existieren, wurde diese Art nicht bearbeitet. Hinweise auf Feldhamster wurden nicht gefunden.
- Im Gebiet A, Fläche 2 und Gebiet B fand keine Artenerfassung statt, da es sich bei Fläche 2 lediglich um eine Bestandsanpassung der dargestellten Nutzung handelt und im Gebiet B keine Änderung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung mehr geplant ist.

Landschaft

- Beide Gebiete liegen im Landschaftsraum "Nordöstliches Main-Taunusvorland" und im Naturpark Hochtaunus.
- Das Landschaftsbild in Gebiet A ist durch Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen und den Gehölzbestand der nördlich angrenzenden Gärten geprägt.
- Die Erholungsfunktion im Gebiet A und in der Umgebung besteht im Wesentlichen in der Nutzung der angrenzenden wohnungsfernen Gärten und der Regionalparkroute am westlichen Gebietsrand. Der Fernwanderweg E 1 des Naturpark Hochtaunus führt im Norden und Osten am Gebiet vorbei, ist jedoch von der Gewerbeentwicklung nicht unmittelbar betroffen.
- Gebiet B dient überwiegend der Naherholung durch Spaziergänger.

Mensch und seine Gesundheit

- Abstand des Gebiets zur vorhandenen Wohnbebauung von mindestens 160 m
- durch heranrückende gewerbliche Bebauung belastete bestehende wohnungsferne Gärten nördlich der Fläche 1

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Für Gebiet A wurde eine geophysikalische Prospektion und eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt, um Qualität und Quantität archäologischer Befunde zu überprüfen. Alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben.
- historische Grenzsteine am östlichen Rand und in der Wirkzone von Fläche 1
- Bodendenkmal (Römische Siedlung) im Gebiet B
- Gas-Hochdruckleitungen im Gebiet A

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A, Fläche 1: Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes wieder aufgenommen würde. Neue Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wären nicht zu befürchten.

Gebiet A, Fläche 2: Bei der aktuellen Planung handelt es sich um die Bestandsanpassung einer bereits rechtswirksamen, endabgewogenen Planung in Umsetzung, so dass keine Umweltauswirkungen darzulegen sind.

Im Gebiet B sind durch die bisherige Wohnbauflächen-Planung Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten wie Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer- und Filter- und natürliche Ertragsfunktion), Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust kaltluftproduzierender Flächen, Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Veränderung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind im Gebiet A, Fläche 1 durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

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

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

Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliches Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser durch Tiefbaumaßnahmen (für Versorgung und Unterkellerung)

Eine Gefährdung des Wasserschutzgebiets 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 und soll durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen.

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

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, wobei die Wirkung auf das lokale Klima noch als verträglich einzuschätzen ist, da der kaltluftproduzierende Grünkorridor zwischen der Wohnbauung und dem großflächigen Gewerbegebiet durch die Planung nicht direkt beeinflusst wird. Erhöhung der flächenhaften Überwärmung und Wärmestrahlung, Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr, Heizungen und ggf. gewerbliche Nutzungen
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen sowie Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere, Verlust von Nahrungshabitaten, jedoch nicht von Bruthabitaten für Vögel, mögliche Störungen von innerhalb der Kleingärten brütenden Vögeln durch die Kulissenwirkung des Gewerbegebietes und während der Bauphase. Das vorkommende Fledermaus-Artenspektrum der Siedlungs(rand)lagen (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, evtl. Kleine Bartfledermaus) kann auch nach Umsetzung der Planung das Gebiet als Jagdhabitat nutzen und die angrenzende Feldflur hält ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Jagd bereit. Um potenzielle Störwirkungen für Mäusebussard und Gartenrotschwanz zu minimieren, sind als CEF-Maßnahme an der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite künstliche Nistplätze zu installieren. Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist aufgrund der Biotopausstattung nicht zu rechnen.

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

Veränderung des bereits durch großflächige Gewerbebauten geprägten Landschafts- und Ortsbildes durch weitere Gebäude und Eingrünungsmaßnahmen
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch Gewerbeverkehr, wovon Wohngebiete durch die Ortsrandlage des Gewerbes, die dazwischen liegende Grünzone und die Entfernung von mindestens 160 m nicht unmittelbar betroffen sind.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Nutzer der im Norden angrenzenden Kleingärten durch die heranrückende hohe Bebauung. Da die vorhandenen Wegeverbindungen erhalten bleiben, ist darüber hinaus nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in dem bereits vorbelasteten Gebiet zu rechnen.
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben. Ggf. könnten durch Bebauung und Baustellenbetrieb weitere bisher nicht erkannte Bodendenkmäler zerstört werden.
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

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

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

Im Gebiet A, Fläche 2 (Bestandsanpassung) und im Gebiet B (Flächenausgleich, Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung) sind keine neuen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung im Gebiet A, Fläche 1 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Westen und Osten des Plangebiets sind im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen festgesetzt, die neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dienen sollen. Zudem werden Maßnahmenflächen außerhalb des RegFNP-Änderungsgebiets mit den Entwicklungszielen Regenrückhaltebecken mit standortgerechtem Grünland, Streuobst und Ortsrandeingrünung festgesetzt auf Flächen, die im RegFNP als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt sind. Die vorgesehenen kleinflächigen Maßnahmen sind nicht gesondert darstellbar und werden als mit diesen Darstellungen vereinbar angesehen.

Der Eingriff wird durch die geplanten Maßnahmen vollständig kompensiert.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ebenfalls 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. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss.

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
- systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine gezielte Suche nach den im Kulturlandschaftskataster des Regionalverbands Frankfurt RheinMain eingetragenen Grenzsteinen durchzuführen.
- 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.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- z.T. Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, ansonsten wird Regenwasser in einer Mulde zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) östlich des Gewerbegebietes geführt und von dort in einen Mischwasserkanal eingeleitet, da die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch ist.

- 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.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Ortsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Gehwegen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- Maßnahmen zum Schutz von angrenzendem Baumbestand (ggf. Bauzaun)
- 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
- Die Bauarbeiten sind so zu terminieren, dass sie entweder vor der Brutzeit des Mäusebussards (vor März) beginnen (Vergrämuungsmaßnahme) oder erst danach (ab Juli).
- Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an einem geeigneten Standort an der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite der Kleingärten ein Kunsthorst für den Mäusebussard sowie sechs Nistkästen für den Gartenrotschwanz zu installieren (CEF-Maßnahme).
- 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
- Erstellung von schalltechnischen Gutachten im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von Betrieben zur Wahrung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
- Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen (Gashochdruckleitungen) ist nicht zulässig, die erforderlichen Schutzstreifen sind einzuhalten.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen in Steinbach für eine gewerbliche Entwicklung in den nachgefragten Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung.

Fläche 1 ergänzt die bereits erfolgte bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbeflächenentwicklung und ist bereits durch den 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Im Gründchen/Am Bahnhof“ geprägt und entsprechend vorbelastet. Eine Inanspruchnahme der im RPS/Reg-FNP 2010 noch 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 Reduzierung einer geplanten Wohnbaufläche, deren Entwicklung aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und wegen der schwierigen Erschließung seitens der Stadt nicht beabsichtigt ist.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen/Am Bahnhof", da weiterhin eine starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in entsprechender Größe und Lage 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 - 6 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“ 1. Erweiterung, Entwurf, Stand Juni 2022, PlanES, Gießen
- [4] Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung, Stand Juni 2022, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg
- [5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung, Stand November 2020 mit Ergänzung zum Regenrückhaltebecken, Stand Mai 2022, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU)
- [6] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [7] Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“ in Steinbach, Stand 20.10.2020, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden

Drucksache Nr. V-2023-14



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	16.03.2023	nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2023	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2023	öffentlich
Verbandskammer	17.05.2023	öffentlich

Betreff:
Einführung einer Anlagenrichtlinie

Beschlussvorschlag:
Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-14

Dezernat II

Stabsstelle Finanzen

Betr.: Einführung einer Anlagenrichtlinie

Vorg.: Anlagenrichtlinie

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

Die in der Anlage zu dieser Vorlage beigefügte Anlagenrichtlinie für den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird beschlossen.

II. Begründung:

Gemäß § 108 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung ergibt sich die Verpflichtung für den Regionalverband FrankfurtRheinMain, im Rahmen der pfleglichen und wirtschaftlichen Verwaltung seines Vermögens bei Geldanlagen auf eine ausreichende Sicherung zu achten.

Aufgrund der hohen Liquidität des Regionalverbandes dient die Anlagenrichtlinie der sicheren und Ertrag bringenden Anlage des Kassenbestandes. Weiterhin soll sie die stetige Zahlungsfähigkeit sicherstellen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Anlagerichtlinie

für den Regionalverband FrankfurtRheinMain

ENTWURF

Inhalt

Präambel	3
§ 1 Allgemeines und Anwendungsbereich	3
§ 2 Begriffsbestimmungen	3
§ 3 Grundsätzliches	3
§ 4 Für die Geldanlage zur Verfügung stehende Zahlungsmittel	4
§ 5 Anlageklassen	4
§ 6 Sicherheit der Geldanlage	5
§ 7 Streuung der Geldanlagen.....	5
§ 8 Besondere Regeln für Geldanlagen	5
§ 9 Zuständigkeit sowie Dokumentation der Geldanlage	6
§ 10 Risikomanagement und Berichtswesen	6
§ 11 Inkrafttreten	6

Präambel

Auf der Grundlage der Verordnung über die Kassenführung der Gemeinden (Gemeindekassenverordnung – GemKVO), des § 22 Abs. 1 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit dem Erlass vom 29. Mai 2018 (StAnz. S. 787) des Hessischen Ministerium des Innern und für Sport ergeht nachfolgende Anlagerichtlinie.

§ 1 Allgemeines und Anwendungsbereich

- (1) Diese Richtlinie gilt ab dem Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit für alle Kapital- und Geldanlagen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und soll die Anlagen und die Art und Weise der Verwaltung der angelegten Mittel regeln.
- (2) Das Ziel der Anlagerichtlinie ist die Regelung der sicheren und Ertrag bringenden Anlage der liquiden Mittel des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Die Geldanlage im Sinne dieser Richtlinie umfasst die Anlage von im Kassenbestand enthaltenen Zahlungsmitteln bei Instituten der Finanzwirtschaft.
- (2) Es wird zwischen folgenden Anlagezeiträumen bei einer Geldanlage unterschieden:
 1. Kurzfristige Geldanlagen umfassen eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.
 2. Mittelfristige Geldanlagen umfassen eine Laufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren.
 3. Langfristige Geldanlagen umfassen eine Laufzeit von fünf und mehr Jahren.
- (3) Die Gesamtanlagesumme ist die Summe aller Anlagen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach § 5 Abs. 1. Bei der Berechnung der Gesamtanlagesumme bleiben Guthaben auf Girokonten unberücksichtigt.
- (4) Unter einem Ertrag im Sinne dieser Richtlinie ist auch die Vermeidung oder die Minimierung negativer Zinsen für die Geldanlage zu verstehen.

§ 3 Grundsätzliches

Folgende Regelungen gelten unabhängig von den Festlegungen dieser Richtlinie für alle Geldanlagen:

1. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat seine stetige Zahlungsfähigkeit sicherzustellen (§ 106 Abs. 1 HGO).
2. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat durch eine bedarfsgerechte und vorausschauende Liquiditätsplanung bzw. mittelfristige Finanzplanung zu gewährleisten, dass die angelegten Mittel bei Bedarf zur Verfügung stehen.
3. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat finanzielle Risiken grundsätzlich zu minimieren, soweit dies bei der jeweiligen Anlageklasse möglich ist. Spekulative Finanzgeschäfte sind verboten (§ 92 Abs. 2 S. 2 und 3 HGO).
4. Im Erlass vom 29.05.2018 stellt das Hessische Ministerium des Innern und für Sport fest, dass Einlagen bei Privatbanken durch den Wegfall des freiwilligen Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken unsicherer geworden sind, aber nicht als spekulativ gelten und daher weiterhin zulässig sind.

5. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain bewirtschaftet die Geldanlagen in eigener Verantwortung. Bei langfristigen (nach § 2 Abs. 3 Nr. 3) und komplexen (nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 bis 4) Anlagen hat sich der Regionalverband FrankfurtRheinMain fachkundig beraten zu lassen. Die Beratung ist zu dokumentieren. Eine eigenverantwortliche Verwaltung durch Dritte ist ausgeschlossen.
6. Geldanlagen sind nur in Euro zulässig.
7. Eine Aufnahme von Fremdmitteln (Liquiditätskredite oder sonstige Kredite) zur Geldanlage ist nicht zulässig.
8. Das Vier-Augen-Prinzip ist bei allen Anlageentscheidungen zu wahren.

§ 4 Für die Geldanlage zur Verfügung stehende Zahlungsmittel

- (1) Für die mittel- und langfristige Anlage stehen nur Mittel zur Verfügung, die innerhalb des jeweiligen Anlagezeitraums weder für die Deckung von Auszahlungen des Finanzhaushaltes noch zur Bildung eines Liquiditätspuffers im Sinne des § 106 Abs. 1 S. 2 HGO benötigt werden. Dies schließt die Mittel der Versorgungsrücklage ein.
- (2) Für den Liquiditätspuffer gelten die Regelungen dieser Richtlinie entsprechend. Die Mittel des Liquiditätspuffers sind maximal unterjährig anzulegen.

§ 5 Anlageklassen

- (1) Die Geldanlage ist nur in folgende Produkte zulässig:
 1. Einlagen (Tagesgeld, Festgeld, Termineinlagen sowie Sparbriefe),
 2. Inhaber- und Namensschuldverschreibungen (von öffentlichen Emittenten oder Kreditinstituten),
- (2) Eine Geldanlage in die folgenden Produkte ist nicht zulässig:
 1. Investmentfonds,
 2. Aktieneinzelwerte,
 3. Fremdwährungsanlagen,
 4. Wandel- und Optionsanleihen sowie strukturierte Produkte (z.B. Aktienanleihen),
 5. Beteiligungen an geschlossenen Fonds,
 6. Edelmetalle und sonstige Rohstoffe,
 7. Genussscheine,
 8. Nachranganleihen und Nachrangverbindlichkeiten,
 9. sonstige Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen sowie
 10. Kryptowährungen.
- (3) Bei Anlagen in neue Produkte sind vorab explizit die Konformität mit dieser Anlagerichtlinie sowie die finanziellen und rechtlichen Risiken zu überprüfen.

§ 6 Sicherheit der Geldanlage

- (1) Der Grundsatz Sicherheit vor Ertrag gilt auch in Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen. In Abwägung zwischen den Aspekten Sicherheit und Ertrag wird der Sicherheit die höhere Priorität eingeräumt. Es gilt daher folgende Reihenfolge:
 1. Sicherung des Kapitalstocks
 2. Sicherheit des erwirtschafteten Ertrags
 3. Angemessenheit des Ertrags
- (2) Für die Geldanlagen gemäß § 2 werden grundsätzlich Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken mit einer der folgenden Sicherungseinrichtung favorisiert:
 1. Sicherungssystem des deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV),
 2. Sicherungssystem der deutschen Volks- und Raiffeisenbanken (BVR).
- (3) Liegen von Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken keine bzw. unwirtschaftliche Angebote vor, dürfen Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen.

§ 7 Streuung der Geldanlagen

- (1) Es ist auf eine angemessene Mischung und Streuung der Geldanlagen zu achten.
- (2) Die maximale Anlagesumme bei einem Kreditinstitut oder öffentlichen Emittenten soll 5 Mio. Euro nicht übersteigen.
- (3) Abweichend von Abs. 2 sollte der Maximalbetrag auf dem laufenden Girokonto bei der Frankfurter Sparkasse 10 Mio. Euro nicht übersteigen.
- (4) Des Weiteren ist auf eine angemessene Laufzeitverteilung zu achten.

§ 8 Besondere Regeln für Geldanlagen

- (1) Kurzfristige Geldanlagen sollen Einlagen nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 sein.
- (2) Um das den Zielen nach § 6 Abs. 1 entsprechende Angebot zu erhalten, werden mindestens drei Vergleichsangebote derselben Anlageklasse von Kreditinstituten oder Finanzdienstleistern eingeholt. Von dieser Regel darf nur abgewichen werden, wenn hiermit ein hoher Verwaltungsaufwand verbunden ist, der nicht im Verhältnis zum erzielbaren Nutzen steht.
- (3) Sollte eine Ertrag bringende Geldanlage aufgrund der Zinssituation nicht möglich sein, so können die anzulegenden Gelder auf den Girokonten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain verbleiben.
- (4) Sofern die liquiden Mittel auf den Girokonten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain 8 Mio. Euro übersteigen, sind einmal pro Monat drei Angebote durch die Verbandskasse zur Geldanlage einzuholen. Dies ist zu dokumentieren.
- (5) Die Angebotseinholung soll auch über mindestens einen Makler oder auf einer Handelsplattform erfolgen.

§ 9 Zuständigkeit sowie Dokumentation der Geldanlage

- (1) Zuständig für die Entscheidung bei kurzfristigen Geldanlagen ist die Stabsstellenleitung Finanzen, die schriftliche Zustimmung des Verbandsdirektors oder des Finanzdezernenten ist einzuholen.
- (2) Die konkrete Anlageentscheidung trifft die Stabsstellenleitung Finanzen zusammen mit dem Finanzdezernenten.
- (3) Die Angebotsauswertung ist mindestens mit der Beschreibung der Anlage, Anlagesumme, Konditionen, Datum der Angebotsanfrage, Zu- oder Absage, angefragte Banken bzw. Kreditinstitute, Makler durch den das Angebot einging und des Ratings zu dokumentieren.
- (4) Alle Unterlagen, die mit der Geldanlage in Zusammenhang stehen, sind gemäß § 36 GemKVO sicher aufzubewahren. Die 10-Jahres-Frist beginnt nach Prüfung des Jahresabschlusses.

§ 10 Risikomanagement und Berichtswesen

- (1) Die Geldanlagen sind von der Verbandskasse kontinuierlich zu überwachen. Dabei unterliegen der Zinsmarkt sowie die Ratings der Vertragspartner einer besonderen Überprüfung.
- (2) Die Stabsstelle Finanzen und die Dienststellenleitung ist monatlich über den Stand der Geldanlagen und der Liquiditätsentwicklung zu informieren.
- (3) In dem Bericht ist die jeweilige Anlageklasse (vgl. § 5) aufzuführen. Veränderungen sind hierbei besonders zu kennzeichnen.
- (4) Sollte die Bonität des Finanzpartners während des Anlagezeitraums sinken oder Hinweise auf eine Herabstufung des Long-Term-Ratings bekannt werden, ist zu prüfen, ob die Anlage bestehen bleibt. Hierüber ist der Verbandsdirektor und der Finanzdezernent über die Stabsstellenleitung Finanzen unverzüglich zu unterrichten.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt nach Beschlussfassung der Verbandskammer in Kraft. Sie gilt nicht für Geldanlagen, die vor ihrem Inkrafttreten bereits bestanden. Diese Geldanlagen fallen unter diese Richtlinie erst ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Entscheidung über die Prolongation ansteht.

Frankfurt am Main, den 17.05.2023

Thomas Horn
Verbandsdirektor

Rouven Kötter
Erster Beigeordneter

Frankfurt a. M., 9. Mai 2023

Der Vorsitzenden der Verbandskammer
des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Änderungsantrag gem. § 11 Abs. 2 GO zu TOP „Einführung einer Anlagenrichtlinie“ der Sitzung der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am Mittwoch, 17. Mai 2023

Die Verbandskammer möge beschließen:

§ 6 Abs. 3 des Entwurfs der Anlagenrichtlinie – vorliegende Fassung –:

Liegen von Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken keine bzw. unwirtschaftliche Angebote vor, dürfen Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen.

wird wie folgt geändert:

Liegen von Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken keine bzw. unwirtschaftliche Angebote vor, dürfen Anlagen bei Kreditinstituten mit einer Bonitätsbewertung im A-Bereich in Höhe von jeweils maximal 1 Mio. Euro erfolgen.

Begründung

Nachdem hessische Kommunen wiederholt schlechte Erfahrungen mit der Geldanlage bei privaten Geldinstituten gemacht haben sollte das Risiko begrenzt und gestreut werden. Da die Verzinsung einen Risikoausgleich für den Zahlungsausfall darstellt, sollten allzu verlockende Zinssätze zur Vorsicht mahnen und deshalb nur Geldinstitute mit einer Bonitätsbewertung im oberen Bereich in Frage kommen.



Dirk Westedt
– Gruppenvorsitzender –

f. d. R. gez. Markus Gail
– Geschäftsführer –