



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2021-20

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-272 des Regionalvorstandes vom 25.03.2021
Beschluss Nr. IV-259 der Verbandskammer vom 05.05.2021 zu DS IV-2021-16
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 17.05.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 20/21 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2021 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 25.05.2021 bis 24.06.2021 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus

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

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Königstein, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Main-Taunus-Kreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Stadtwerke Kelkheim
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Fernstraßen-Bundesamt
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessische Landesbahn GmbH
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
Zweckverband Naturpark Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Abwasserverband Main-Taunus
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
Syna GmbH

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

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

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

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“, Vorentwurf, PlanES, Elisabeth Schade, mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dr. Jochen Karl GmbH, Stand April 2021
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Bad Soden am Taunus zum Bebauungsplan Nr. 78 Sinai II und III, Posselt & Zickgraf Prospektionen, März 2018
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 78 Sinai II und III, Stadt Bad Soden am Taunus, Heinz + Feier, November 2017

- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 02.12.2020

Stellungnahmen:

Abwasserverband Main-Taunus

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie

III. Erläuterung des Beschlusses

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

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

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

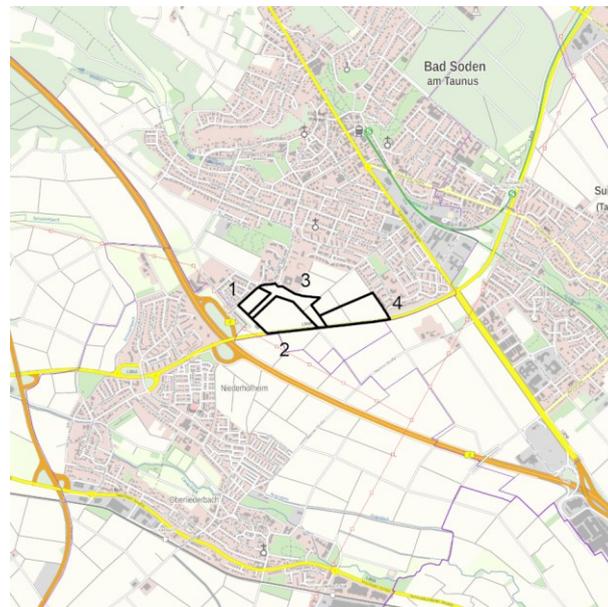
2. Änderung Stadt Bad Soden am Taunus

Stadtteil Bad Soden

Gebiet: Sinai II und III

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandsammer

Aufstellungsbeschluss:

05.05.2021

Frühzeitige Beteiligung:

25.05.2021 bis 24.06.2021

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

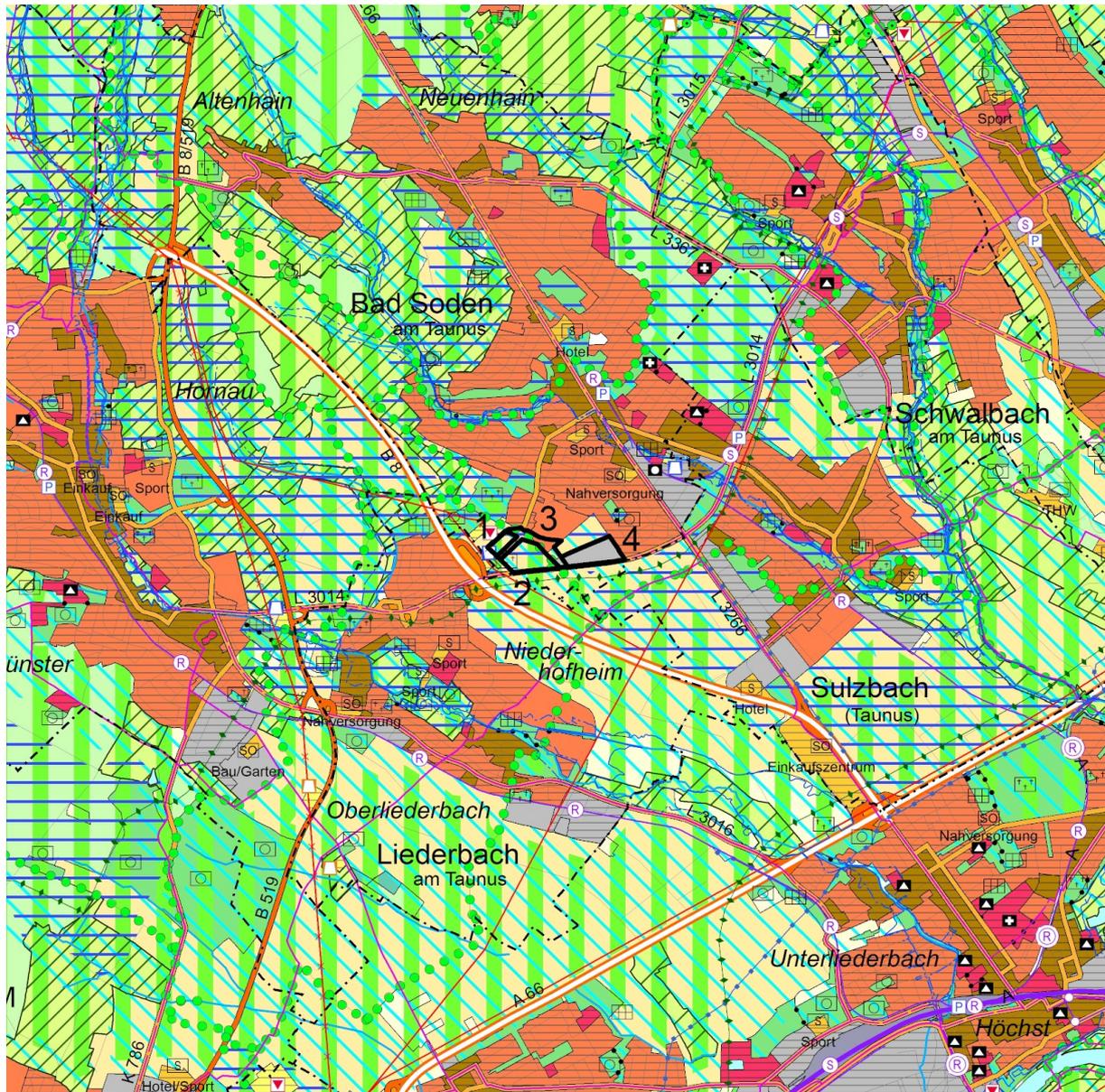
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

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

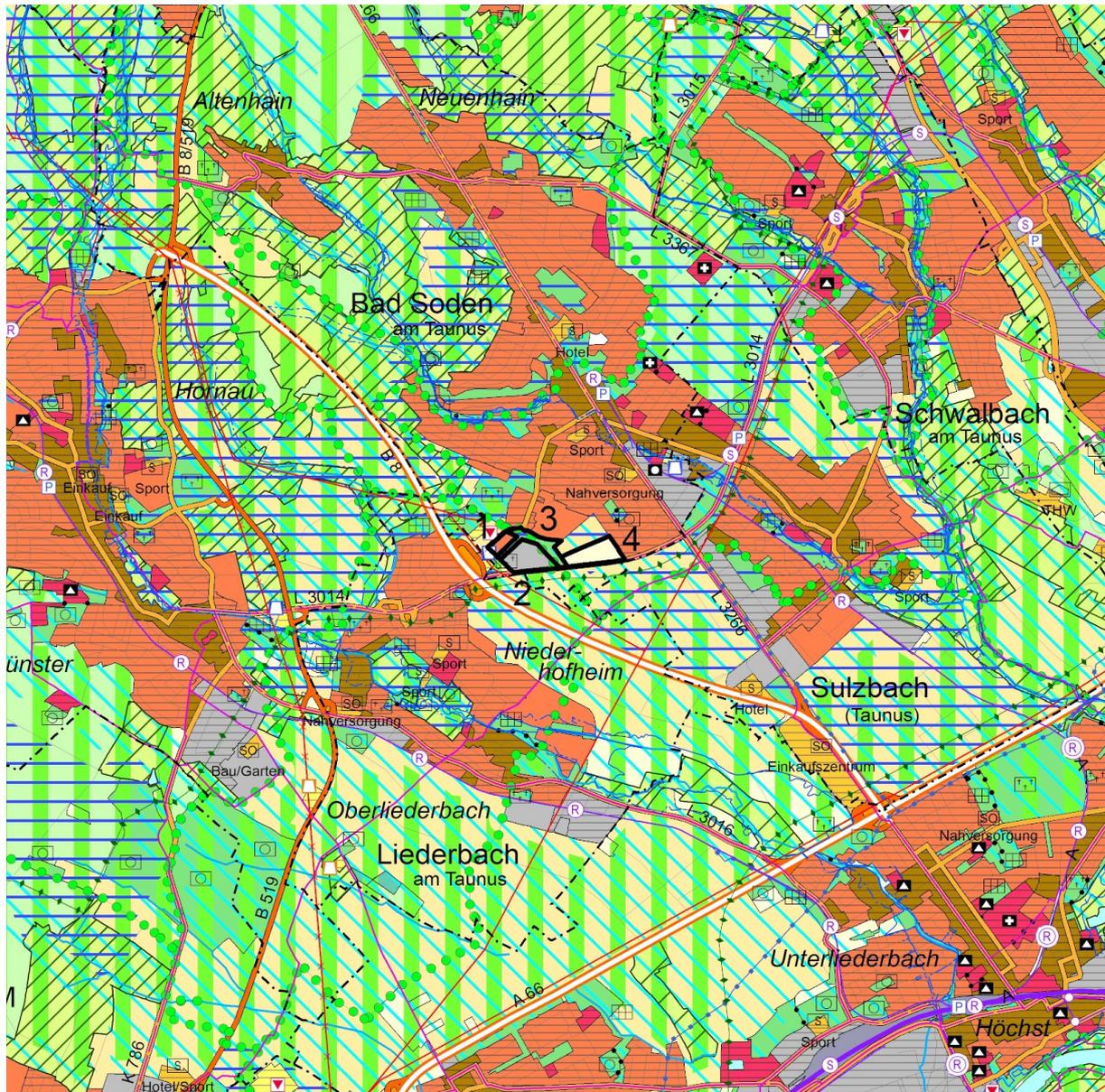
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

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

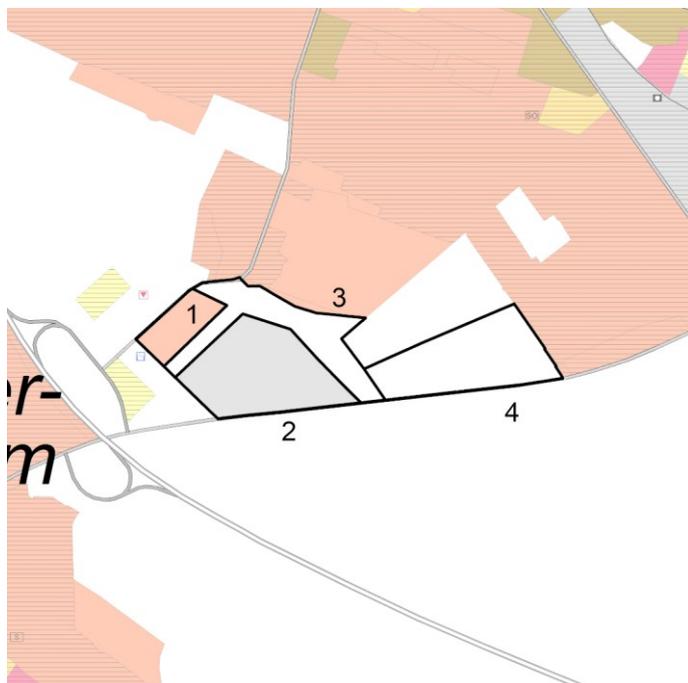
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und z.T. "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche - Parkanlage"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

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

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2019)



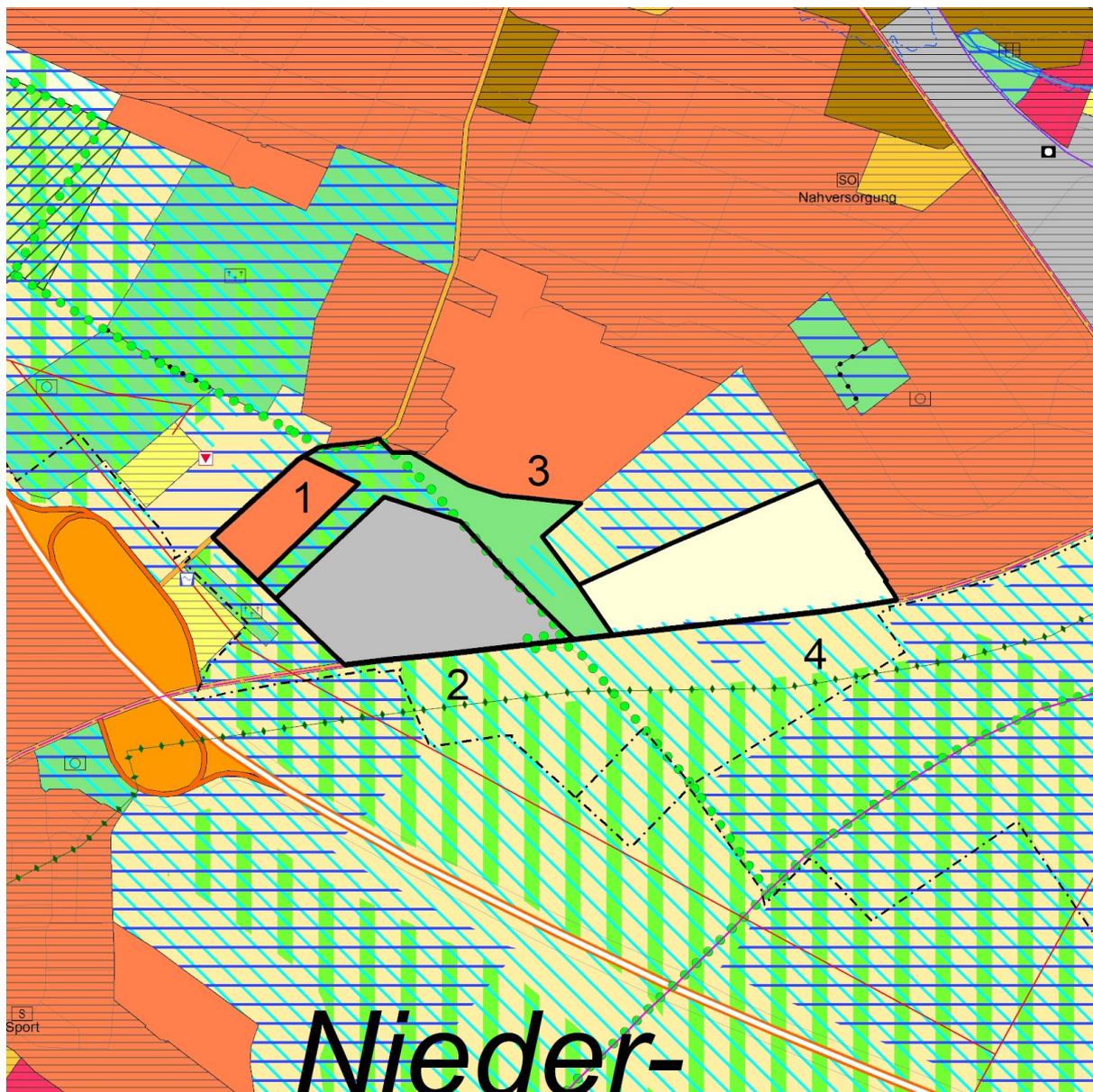
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



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, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

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

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

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

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

Flächenausgleich:

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen gemäß Grundsatz G4.6-3 Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissi-

onen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

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

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

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

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

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

Durch das Gebiet verläuft ein Regionalparkkorridor.

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

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

A 7. Planerische Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

Flächenausgleich:

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

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

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim 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

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

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

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

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

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

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

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

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

Wasser

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

Offenlage

- Grundwasserflurabstände > 15 bis 30 m

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Landschaft

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

Mensch und seine Gesundheit

- Straßenverkehrslärm von der L3014 (55-70 dB tagsüber)

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Hochbauten und Grünflächengestaltung

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

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

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

Auswirkungen der Planänderung

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

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

Für die planungsrelevanten Vogelarten Klappergrasmücke, Star, Dohle und Haussperling ist von keinem erheblichen Konfliktpotenzial auszugehen, da diese in den angrenzenden Hausgärten bzw. im Wasserturm, welche von Bauvorhaben nicht betroffen sind, nachgewiesen wurden und dort weiterhin ausreichend Habitate zur Verfügung stehen. Für den Stieglitz besteht bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung keine individuelle Gefährdung, da in der Umgebung Bruthabitate in ausreichender Zahl vorhanden sind und erhalten bleiben. Durch den geplanten Eingriff wird die Kulissenwirkung verstärkt, weswegen die Ackerfläche als Habitat für die Feldlerche auf Dauer verloren geht. Ein adäquater Ausgleich ist die Schaffung

eines Extensivackers. Bei einem Kompensationsbedarf von 0,5 ha / Brutpaar ergibt sich eine dafür vorzusehende Fläche von 2 ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht

detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Gewerbes, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Genauere Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima, der Anfälligkeit der geplanten Anlagen gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Für das Änderungsgebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

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

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

FFH-Verträglichkeit

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

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigen der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Da die lösshaltigen Bodenablagerungen in Abhängigkeit von der Zusammensetzung und der Durchnässung zum Schrumpfen/Setzen bzw. Quellen/Heben neigen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen sowie eine bodenkundliche Baubegleitung.
- Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Retentionsmulden im Bereich des geplanten Grünzugs, die bei Starkregenereignissen zusätzliches Stauvolumen sichern, Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser und zur Bewässerung)
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen, Sicherstellung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätzen, Dachbegrünung
- Unzulässigkeit von Steingärten und der Verwendung von Geovlies wegen ihres geringen ökologischen Werts

- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02)
- Vergrämuungsmaßnahme für Bodenbrüter (pflügen in 2-wöchigem Abstand in der Vegetationsperiode, damit sich keine für Bodenbrüter wie z. B. Feldlerche geeigneten Bedingungen einstellen können)
- Vorsorgliche Feldhamsterkontrolle vor Baufeldräumung
- Installation von Nisthilfen für Nischenbrüter und Halbhöhlenbrüter und eines Turmfalkenkastens am südlichen Ortsrand von Bad Soden
- Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme): Anlage von Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen auf rd. 2 ha zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzone, insbesondere zur Förderung der Feldlerche.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnde Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Schaffung/Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet (öffentliche Grünfläche), Ergänzung des Wegenetzes
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten zu Geräuschemissionseinträgen aus dem Straßenverkehr und dem geplanten Gewerbegebiet erstellt und das Erfordernis von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt, die ggf. in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufzunehmen sind. Es sollen Emissionskontingente für die gewerbliche Nutzung vorgegeben werden, so dass die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnnutzung eingehalten werden.
- Parallel zum Bebauungsplan „Sinai II und III“ wird ein umfassendes Energiekonzept erarbeitet. Ziel ist die Entstehung eines Quartiers mit effizienter Energieversorgung und ressourcenschonendem Umgang mit (Bau-) Materialien.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Mit der vorliegenden Änderung wird eine flächengleiche, standortnahe Verlagerung bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehener Wohn- und gewerblicher Bauflächen auf gleichen Standortvoraussetzungen (Ackernutzung) sowie eine dazwischenliegende Grünfläche vorbereitet, da der bisherige Flächenzuschnitt aufgrund verschiedener Aspekte (Flächenverfügbarkeit, Bürgerbelange) nicht umsetzbar ist. Alternativstandorte stehen im Gebiet der Stadt Bad Soden aufgrund der natürräumlichen und ökologischen Gegebenheiten des Freiraums nicht zur Verfügung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plan-
gebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer be-
nannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchfüh-
rung 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 vorlie-
genden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit
ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1 - 7 des Quellenverzeichnisses

Quellenverzeichnis

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

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

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

Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02724

Dokument vom: 31.05.2021
Dokument-Nr.: S-06903

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich Ländlicher Raum
Gruppe: TöB**

BASOD_002_B-02725

**Dokument vom: 14.06.2021
Dokument-Nr.: S-06928**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist zu konstatieren, dass durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 im Ergebnis hochwertigste Böden für die landbauliche Nutzung der Landwirtschaft entzogen werden. Im Bodenviewer des Landes Hessen des HLNUG ist der Bereich entsprechend mit einer Acker-/Grünlandzahl (BFDL 5) von 70 bis 75 dargestellt. Insoweit ist das Ertragspotential als hoch bis sehr hoch einzustufen und der Verlust wertvollster Ackerböden ist nicht zu kompensieren. Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) 2010 stellt den Bereich in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der höchsten Wertigkeitsstufe 1a dar. Dementsprechend sind im RPS/RegFNP 2010 „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus ist eine einzelbetriebliche Betroffenheit durch den Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen zu konstatieren, die primär einen landwirtschaftlichen Haupteinwerbungsbetrieb betrifft. Insoweit ist eine deutliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß den Antragsunterlagen soll der naturschutzrechtliche Ausgleich flächenneutral und dementsprechend ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Demnach soll der naturschutzrechtliche Ausgleich beispielsweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, durch Maßnahmen an Gewässern oder im Wald sowie durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen erfolgen. Diese Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgebrachte Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange sowie die geplante Ausgleichsregelung sind in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend dargelegt.

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

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

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

BASOD_002_B-02731

**Dokument vom: 16.06.2021
Dokument-Nr.: S-06948**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die oben genannten Flächennutzungsplanänderungen nicht negativ beeinflusst werden darf und gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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

Stellungnehmer: Syna GmbH
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02750

Dokument vom: 22.06.2021
Dokument-Nr.: S-06960

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Für die Stromversorgung des Plangebietes wird die Errichtung mindestens einer neuen Transformatorenstation erforderlich.
Es wird auf den notwendigen Raum für die Einbringung von Versorgungskabeln und von Straßenbeleuchtungsstützpunkten in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen hingewiesen sowie auf den erforderlichen Abstand bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen gemäß den allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblättern.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Errichtung von Transformatorenstationen, zum erforderlichen Raum für Versorgungskabel und Straßenbeleuchtungsstützpunkte sowie zum erforderlichen Abstand von Baumpflanzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu berücksichtigen.

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

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

Stellungnehmer: Liederbach am Taunus
Gruppe: Gemeinde

BASOD_002_B-02752

Dokument vom: 23.06.2021
Dokument-Nr.: S-06977

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Seitens der Gemeinde Liederbach am Taunus werden folgende Anregungen vorgetragen:

Es soll Wohnraum und Gewerbeflächen neu geschaffen werden. Das dadurch zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen soll über einen Kreisverkehrsplatz über die L 3014 abgeleitet werden. Nach Auffassung der Gemeinde Liederbach gibt es an den Kreuzungen L 3014/ B 8, L 3014/ B 519 und L 3014/L 3266 zu Berufsverkehrszeiten bereits erhebliche Rückstausituationen. Es ist zu befürchten, dass bei einer weiteren Belastung der Verkehrsknoten die Verkehrsteilnehmer eine Umgehung der neuralgischen Punkte über die bebaute Ortslage des Gemeindegebietes suchen werden. Die direkte Anbindung des zukünftigen Baugebietes, hier besonders des Gewerbegebietes, mit einer Sammelstraße an die L3014 (Limesspange) würde u.E. zu Problemen im Verkehrsfluss auf der L 3014 führen.

Von Seiten der Gemeinde Liederbach wird weiter vorgetragen, dass die geplanten Bauflächen im Kaltluftstrom vom Taunus in die Mainebene liegen und somit die Frischluftzufuhr in das Stadtgebiet von Frankfurt beeinträchtigen. Aus diesem Grunde wurde in der Vergangenheit eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Liederbach in Richtung B 8 abgelehnt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

zur verkehrlichen Auswirkungen auf die L3014 und Anschlussstellen:

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

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

Seitens des zuständigen Baulastträgers für die Bundesfern-/Landesstraßen, hier Hessen Mobil - Wiesbaden, wurden zu dem RegFNP-Änderungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen.

zur Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr nach Frankfurt:

Wie im Umweltbericht dargelegt ist, erfolgt zwar eine Inanspruchnahme kaltluftproduzierender Flächen. Da es sich lediglich um eine Flächenverlagerung handelt, bleiben östlich des Änderungsbereiches jedoch kaltluftproduzierende Flächen in gleicher Größe erhalten. Durch die südost-exponierte Lage fließt die im Gebiet entstehende Kaltluft von der Ortslage weg in Richtung südlich anschließender großflächig klimawirksamer Flächen, sodass keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung von Bad Soden oder südlich liegender Ortslagen zu erwarten ist. Gemäß Nebenbestimmung der Zielabweichung vom Regionalplan ist bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme der Abweichungsflächen regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung entsprechender Auswirkungen wie Dach- und Fassadenbegrünung, restriktive Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelung etc. zu prüfen und vorzusehen.

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

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

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

BASOD_002_B-02753

Dokument vom: 21.06.2021
Dokument-Nr.: S-06955

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es erscheint sinnvoll eine aktuelle artenschutzrechtliche Kartierung und Prüfung des gesamten Änderungsgebietes als Abwägungsgrundlage dem Entwurf beizulegen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dr. Jochen Karl GmbH, Stand April 2021, wird im Rahmen der Offenlage der RegFNP-Änderung mit offengelegt.
Die artenschutzbezogenen Aussagen im Umweltbericht wurden entsprechend aktualisiert.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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

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

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

BASOD_002_B-02754

Dokument vom: 24.06.2021
Dokument-Nr.: S-06991

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Von Seiten der NRM/Mainova werden folgende Anmerkungen/Auflagen mitgeteilt:
In dem ausgewiesenen Bereich liegt uns derzeit keine Anfrage für eine Erschließung mit Erdgas vor. Wenn die beiden Gebiete (Wohnen / Gewerbe) mit Erdgas erschlossen werden sollen, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Daher bitten wir darum, rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden. Eine Aussage, ob eine Verlegung möglich ist, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit tätigen.

Fläche 2: Im Südlichen Bereich der Fläche 2 liegt eine Gas-Hochdruckleitung incl. Steuerkabel in einem Schutzstreifen von 2,5 m beiderseits der Rohrachse. Dieser Bereich ist von jeglichen festen Einbauten und Anpflanzungen freizuhalten.

Fläche 3: Im Grenzbereich zwischen Fläche 2 und 3 liegt eine Gas-Hochdruckleitung incl. Steuerkabel in einem Schutzstreifen von 2,5 m beiderseits der Rohrachse. Im weiteren Verlauf liegt die Leitung in Fläche 3 bis an die nördliche Grenze dieser Fläche. Dieser Bereich ist von jeglichen festen Einbauten und Anpflanzungen freizuhalten.

Fläche 4: Im südlichen Bereich der Fläche 4 liegt eine Gas-Hochdruckleitung incl. Steuerkabel in einem Schutzstreifen von 2,5 m beiderseits der Rohrachse auf einer Länge von ca. 280m aus Richtung Westen gemessen. Anschließend quert die Leitung die Straße in Richtung Süden. Dieser Bereich ist von jeglichen festen Einbauten und Anpflanzungen freizuhalten. Im Zuge der Bauausführung ist die Gas-Hochdruckleitung und deren Schutzstreifen von jeglichen Ablagerungen, Baustelleneinrichtungen o. ä. freizuhalten.

In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Es wird auf die zu berücksichtigende aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signalund Steuerkabel der Mainova“ hingewiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorhandene Gasleitung ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Vorhandene Versorgungsleitungen und ihre Schutzabstände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und Pflanzplanung zu beachten.

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

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

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

BASOD_002_B-02755

**Dokument vom: 24.06.2021
Dokument-Nr.: S-06994**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Navigationsanlagen des Flughafens Frankfurt/Main (EDDF) belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Juni 2021). Die Entscheidung gemäß § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird getroffen, sobald die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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

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

BASOD_002_B-02756

**Dokument vom: 24.06.2021
Dokument-Nr.: S-06999**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Eine vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Rahmen der Bauleitplanung für das o. g. Planungsgebiet geforderte geophysikalische Prospektion hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die von der Firma PZP angefertigte Prospektion konnte eine Vielzahl von Hinweisen auf Bodendenkmäler erbringen. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend zu berücksichtigen, muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Angesichts der oben erwähnten Hinweise auf Bodendenkmäler ist auch eine eventuelle Kampfmittelsondierung / -räumung archäologisch zu überwachen. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. Im Übrigen bestehen seitens der Denkmalfachbehörde keine Einwände gegen die geplante Änderung des Regionalplanes, bzw. Regionalen Flächennutzungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu Bodendenkmälern und zum Erfordernis vorzuschaltender Grabungsmaßnahmen im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe sind im Bebauungsplan berücksichtigt und bei der Bauausführung zu beachten.

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

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

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

BASOD_002_B-02757

Dokument vom: 25.06.2021
Dokument-Nr.: S-07004

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unter Berücksichtigung der Abweichungszulassung der Regionalversammlung Südhessen vom 07. Mai 2021 sowie den darin formulierten Auflagen und Bedingungen bestehen aus **Sicht der Regionalplanung** zu dem o. g. Vorhaben keine Bedenken.

In Bezug auf die Festlegung des Straßentyps in Kapitel A 5. „Verkehrsplanerische Aspekte“ der vorliegenden Begründung könnte im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“ noch Abstimmungsbedarf entstehen. Daher erfolgt ggf. eine abschließende Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Aus **naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht** bestehen gegen den Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch von einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z.B. 23 Vogelarten, darunter auch Offenlandvogelarten (Feldlerche und Schafstelze) und Reptilien u. a. der Zauneidechse im Plangebiet auszugehen ist, muss im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans noch durch geeignete Maßnahmen dargelegt werden, dass der Planung keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Außerdem gibt es keine Hinweise auf nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

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

- Die Fläche 4 mit einer Größe von ca. 5,6 ha ist als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt und soll in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ umgewidmet werden. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird gefordert, diese Fläche in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zurückzuwidmen. Auch alle umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die in Rede stehende Fläche ist im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt; um deren Erhalt zur Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten möglichst dauerhaft zu sichern, ist eine entsprechende Darstellung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ erforderlich. Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stellt die Planung eine bedeutende Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen dar.
- Die geplante Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 6 ha ist laut Antragsunterlagen für den Kosmetikerhersteller cosnova vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen für bis zu 1.000 Arbeitskräfte, vorwiegend im Bereich Verwaltung zur Verfügung gestellt werden. Es wird angezweifelt, dass ein Kosmetikerhersteller bis zu 1.000 Verwaltungsarbeitskräfte benötigt, wobei die Aussage auch bereits mit beispielsweise 100 Arbeitskräften erfüllt wäre. Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren eine Konkretisierung dringend erforderlich, da der Bedarfsnachweis für die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes ansonsten nicht als erbracht angesehen werden kann.
- Gegenüber der bisherigen Planung werden weitere 4,2 ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (davon 0,4 ha bisher geplante „Gewerbliche Baufläche“) in Anspruch genommen, um eine Grünzone zwischen Wohn- und Gewerbenutzung herzustellen. Laut Antragsunterlagen soll diese durch extensive Grünflächen und Gehölzpflanzungen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird diese Aussage angezweifelt, da aufgrund des auf der Grünzone zu erwartenden Freizeitdruckes Lebensräume für Tiere eher unwahrscheinlich sind. Bezüglich der Pflanzen mag die Aussage gelten, wobei geprüft werden müsste, ob die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche einen besseren ökologischen Effekt aufweist, als deren Nutzung als Grünzone.
- Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen aus den vorgenannten Gründen grundsätzliche Bedenken gegen die Beanspruchung der sehr guten landwirtschaftlichen Flächen im beantragten Umfang. Diese können im weiteren Verfahren zurückgestellt werden, wenn die noch nachzuweisenden Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen möglichst flächenneutral umgesetzt werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Von Seiten des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen folgendes mit: Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu Regionalplanung:

Die Begründung wird unter Punkt A 4 bzgl. der Abweichungszulassung der Regionalversammlung Südhessen vom 07. Mai 2021 sowie den darin formulierten Auflagen und Bedingungen ergänzt.

zum möglichen **Abstimmungsbedarf** in Bezug auf die **Festlegung des Straßentyps** in Kapitel A 5.

„Verkehrsplanerische Aspekte“ (Einstufung der Anbindung der HAUPTerschließung an die Landesstraße L3014 als örtliche Erschließungsstraße, die nicht im RegFNP dargestellt wird):

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung. Daher werden nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dargestellt. Es wird gemäß Bebauungsplan-Entwurf davon ausgegangen, dass die neue Verbindungsstraße zwischen der Niederhofheimer Straße und der Limespange (L 3014) ausschließlich der Erschließung der neuen Siedlungsflächen dient. Ein Anschluss des Plangebietes an die Landesstraße L 3014 (Limespange) kann nur mit Genehmigung des Straßenbaulastträgers, hier Hessen Mobil, erfolgen. Eine ggf. Aufstufung des Straßentyps der Planstraße ist weder aus dem Bebauungsplan-Entwurf noch aus der dem Regionalverband vorliegenden Stellungnahme zum RegFNP-Änderungsverfahren von Hessen Mobil ersichtlich. Sollten sich hierzu im weiteren Änderungsverfahren neue Erkenntnisse ergeben, werden diese im weiteren Verfahrensschritt geprüft.

zur naturschutzfachlichen und -rechtlichen Sicht:

Der Umweltbericht wurde anhand des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dr. Jochen Karl GmbH, Stand April 2021 aktualisiert:

Für Fledermäuse fehlen geeignete Quartierbäume oder -gebäude. Rebhuhn, Wachtel, Reptilien und Feldhamster konnten nicht nachgewiesen werden. Für die planungsrelevanten Vogelarten Klappergrasmücke, Star, Dohle und Haussperling ist von keinem erheblichen Konfliktpotenzial auszugehen, da diese in den angrenzenden Hausgärten bzw. im Wasserturm, welche von Bauvorhaben nicht betroffen sind, nachgewiesen wurden und dort weiterhin ausreichend Habitate zur Verfügung stehen. Für den Stieglitz besteht bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung keine individuelle Gefährdung, da in der Umgebung Bruthabitate in ausreichender Zahl vorhanden sind und erhalten bleiben. Durch den geplanten Eingriff wird die Kulissenwirkung verstärkt, weswegen die verbleibende Ackerfläche als Habitat für die Feldlerche (Brutvorkommen mit vier Brutpaaren im Jahr 2020 auf Dauer verloren geht. Ein adäquater Ausgleich ist die Schaffung eines Extensivackers. Bei einem Kompensationsbedarf von 0,5 ha / Brutpaar ergibt sich eine dafür vorzusehende Fläche von 2 ha. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist im weiteren Bebauungsplan-Verfahren auszuarbeiten und mit der zuständigen UNB abzustimmen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Planung keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen.

zu Landwirtschaft/Feldflur

- Zur Forderung, die Fläche 4 statt in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zurückzuwidmen, wird auf die Erläuterungen unter Punkt A 4 der Begründung verwiesen.

Obwohl der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 Fläche 4 als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" einstuft, kann sie erst im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen werden, da es sich dabei um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach § 6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HPLG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

- Zu Bedarfsnachweis für Gewerbe: Die geplante Gewerbefläche ist in dieser Größe bereits im PRS/RegFNP 2010 als Reservefläche für Bad Soden vorgesehen. Ein Bedarfsnachweis für die aktuell seitens der Stadt angestrebte Flächeninanspruchnahme ist somit nicht auf der Ebene der RegFNP-Änderung, sondern im Bebauungsplan-Verfahren zu erbringen. Gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf besteht die Planung der Firma cosnova für das Gewerbegebiet unverändert. Im Übrigen kann eine Gewerbefläche im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, ohne dass alle Flächen bereits konkret beplant und vergeben sind.

- Die Einschätzung, dass aufgrund des in der Grünzone zu erwartenden Freizeitdruckes Lebensräume für Tiere eher unwahrscheinlich sind, wird nicht geteilt, da dies hinsichtlich der verschiedenen Tierarten differenziert zu beurteilen

ist. Der ökologische Wert der Grünzone im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung kann erst nach Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen und Nutzung der Flächen abschließend bewertet werden, eine ökologische Aufwertung wird aber für realistisch gehalten.

- zu den Bedenken wegen der Beanspruchung guter landwirtschaftlicher Flächen: Die landwirtschaftlichen Belange wurden bereits in der Zielabweichung seitens des Regierungspräsidiums behandelt. Gemäß der Maßgabe in der Zielabweichungszulassung soll das verbleibende Kompensationsdefizit z.B. durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen erfüllt werden.

zu Kampfmittelräumdienst:

Im Umweltbericht wird folgender Hinweis ergänzt: Über die Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht