



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-52**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg", Gebiet B: "Nikoleiweg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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

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

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

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt, sowie ein rückwärtig angrenzendes Gewerbegebiet.

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

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

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt für die "Gewerbliche Baufläche" im Gebiet A ein Flächenausgleich im Gebiet B in annähernd gleichem Umfang. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

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

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



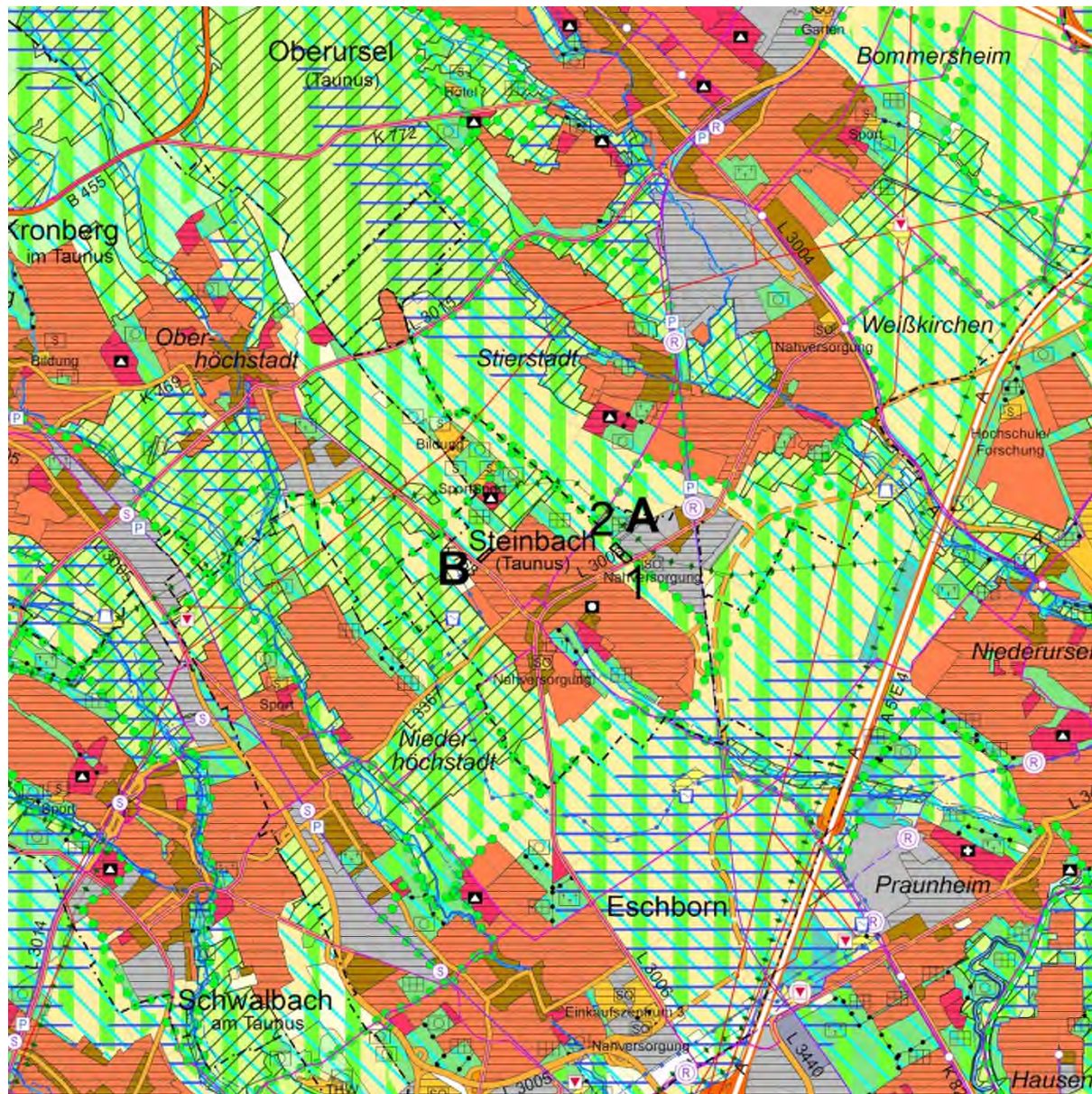
## Fakten im Überblick

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

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

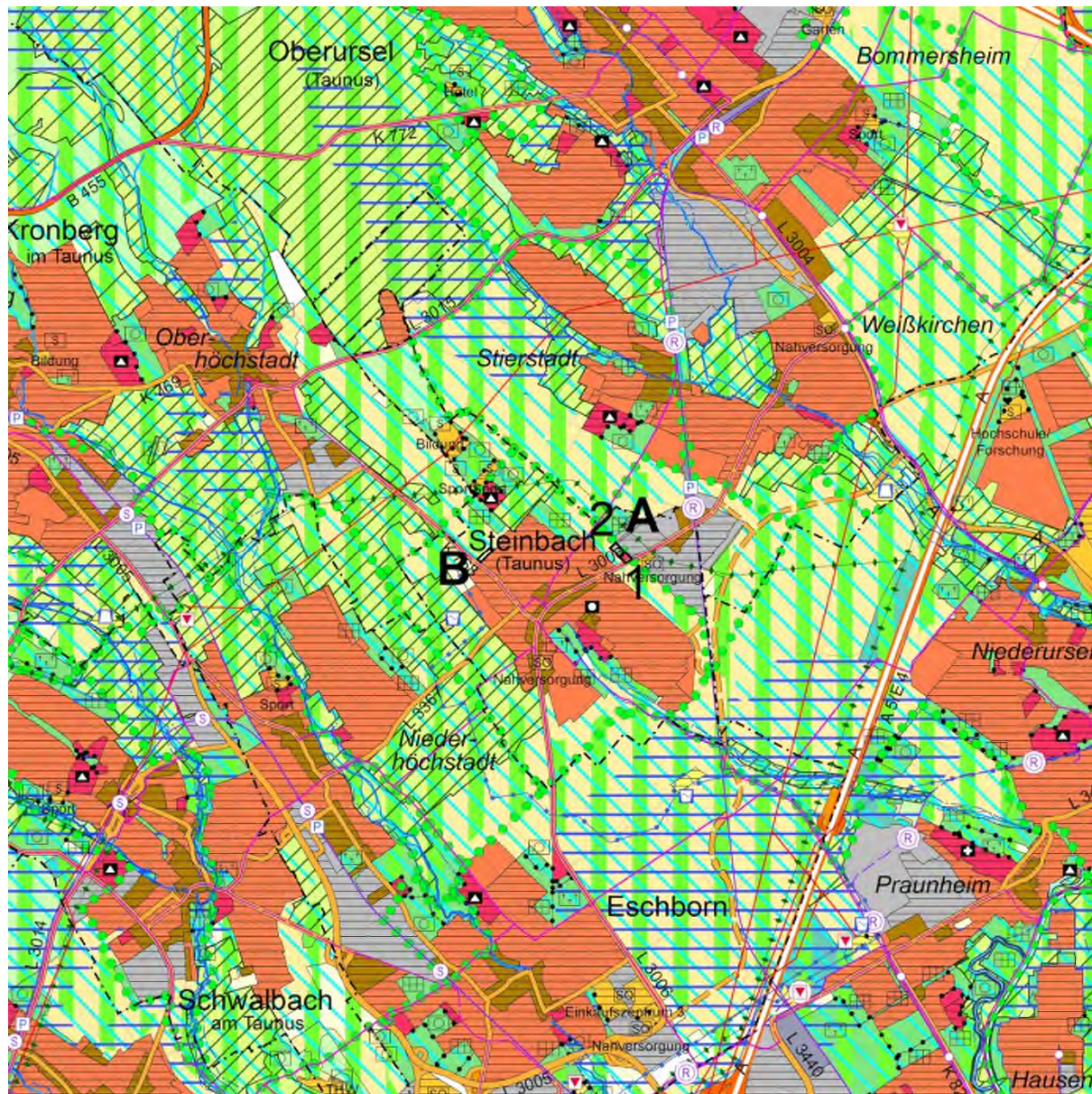


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



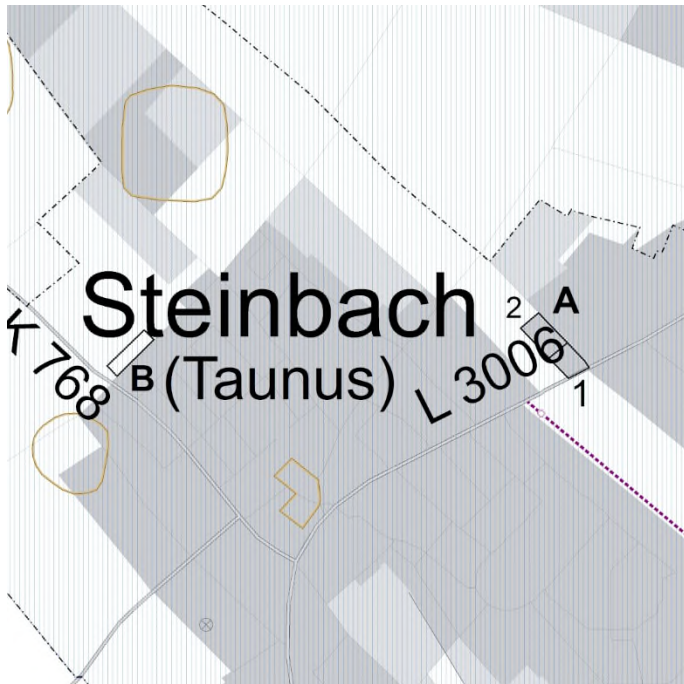
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

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

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

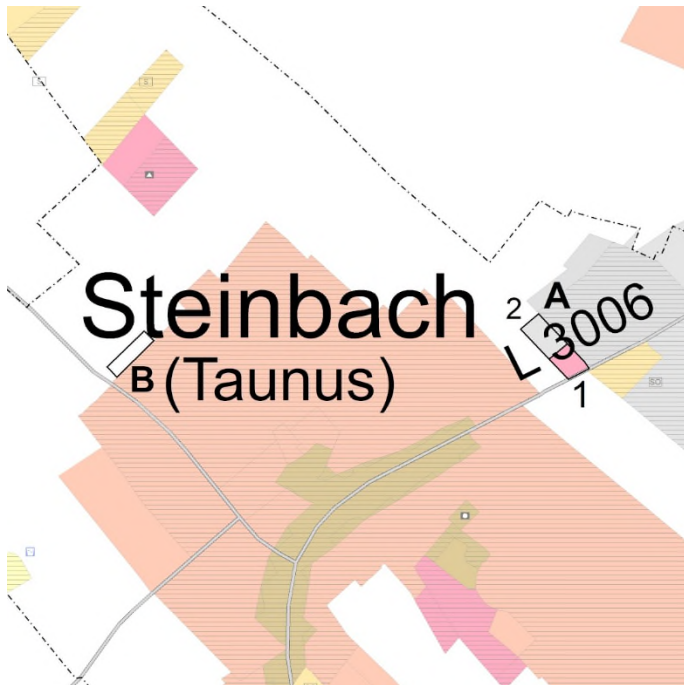
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

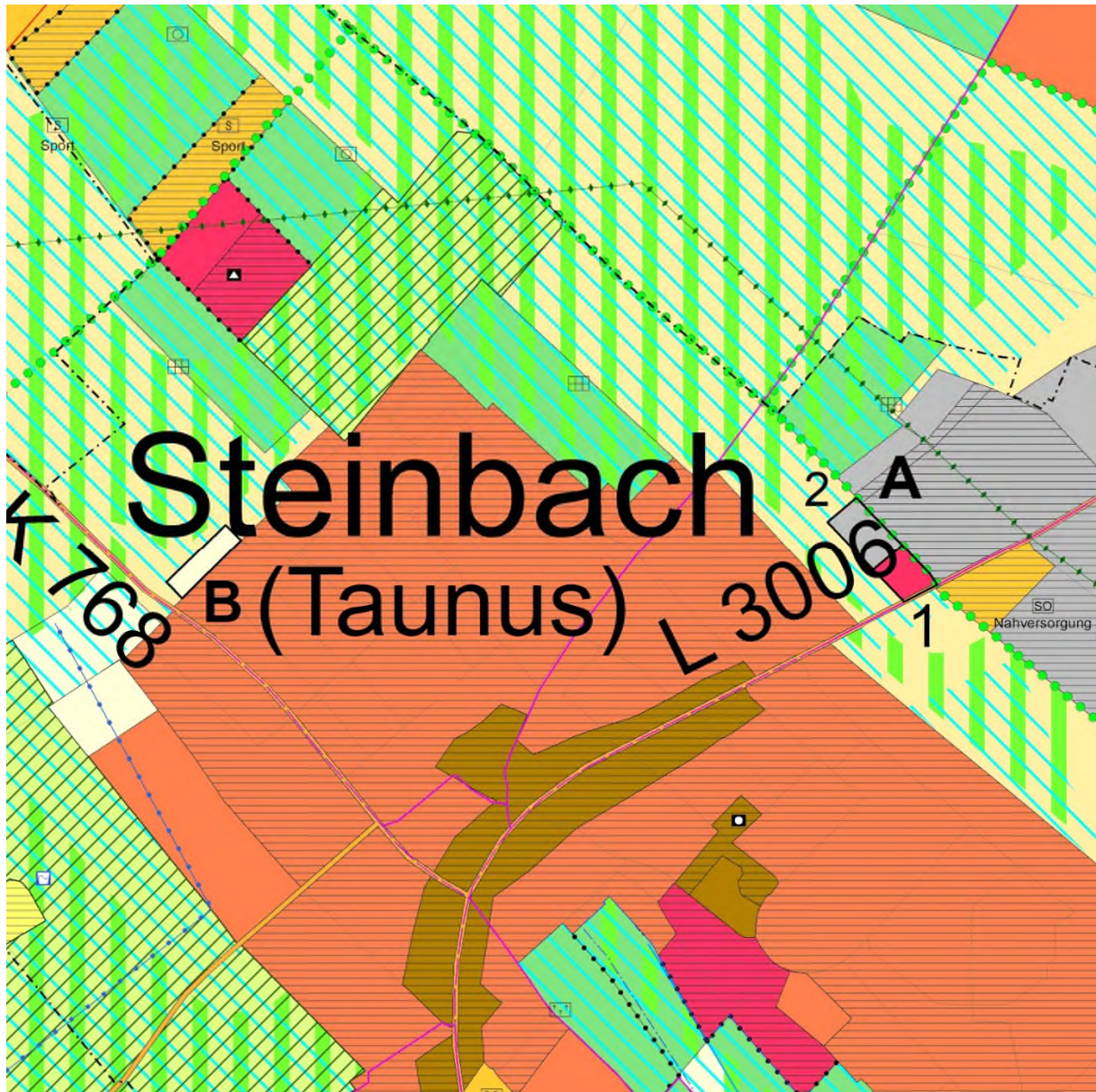


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

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

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

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

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

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

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

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

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

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

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

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

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

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

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

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

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

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

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

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

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

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

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

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

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



Gebiet A: "Fläche für Landwirtschaft" mit der Realnutzungssignatur "Acker" bzw. im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes "bebauter Bereich" sowie "aus klimatischen Gründen frei zu haltende Fläche" und "Regionalpark-Korridor" am östlichen Gebietsrand  
Gebiet B: "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen"

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

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

Ein Teil der Fläche des Gebietes A ist derzeit durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung in Anspruch genommen, der diesen Standort aufgeben wird. Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den geplanten Feuerwehrstandort wird der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengewirkt und der Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Im Rahmen des für die Realisierung des Vorhabens erfolgten Grundstückserwerbs soll die Möglichkeit genutzt werden, nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort eine gewerbliche Baufläche auszuweisen als Ergänzung des vorhandenen und zur Erweiterung nach Norden vorgesehenen Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“, in dem bereits alle Flächen vergeben sind. Auch für diese neu geplante gewerbliche Baufläche wurde bereits Interesse und Bedarf angemeldet. Eine zeitnahe Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 noch dargestellten Gewerbezuwachsflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“ wird langfristig angestrebt, ist aber derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht zusammenhängend möglich.

Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich bereits durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist, aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden soll.

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

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Baufläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächenausgleich im Gebiet B für die geplante gewerbliche Baufläche erfolgt lediglich für den neuen Feuerwehrstandort eine über die im RegFNP 2010 bereits für Bauflächen vorgesehene Bodeninanspruchnahme hinausgehende Flächenneuanspruchnahme, die hinsichtlich des Erfordernisses des neuen Feuerwehrstützpunktes für die Sicherheit der Bevölkerung vertretbar ist.

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

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

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

**Flächenausgleich:**

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

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

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

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

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

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

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

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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



### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

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

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

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

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

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

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

#### Wasser

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

#### Luft und Klima

- belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (Gebiet A: mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom > 30-60 m<sup>3</sup> je m·s, Gebiet B: schwaches Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom <= 30 m<sup>3</sup> je m·s)
- mittlere thermische Belastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>, hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)
- hohe Starkregengefährdung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gebiet A: nur für wenige Arten geeigneter Lebensraum, mäßig strukturreicher Hausgarten im südwestlichen Teil, in dem aufgrund des alten Baumbestandes mit Baumhöhlen oder -spalten zu rechnen ist, alter Kirschbaum am nördlichen Gebietsrand mit mäßig artenreichem Unterwuchs aus Arten der Glatthaferwiesen, 18 ca. 10 Jahre alte Hochstamm-Obstbäume

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

- Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG am nordwestlichen Rand (Biotop- und Nutzungstypenkartierung)
- Fauna: Im Rahmen einer im Jahr 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden 28 Vogelarten im Plangebiet und der näheren Umgebung dokumentiert, überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen und anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft, potentielle Brutplätze für Girlitz und Bluthänfling in den Gehölzstrukturen, potenzielle Nahrungs- und Bruthabitats für z.B. Grünspecht, Mäusebussard, Gartenrotschwanz in Kleingärten nordöstlich des Änderungsgebietes, die erhalten bleiben und weiterhin an die offene Landschaft angebunden sind. Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereichs wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutzeitnachweis in dem alten Kirschbaum festgestellt.
- Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Gebietes ist eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungsrandlagen anzunehmen und für das Wohngebäude und dessen Garten eine mögliche Quartiernutzung für diese Arten.
- Das Habitatpotenzial für den Feldhamster ist aufgrund der jahrelangen intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen stark eingeschränkt. Es konnten keine Hinweise auf diese streng geschützte Art gefunden werden.
- Gebiet B: Teilflächen weisen Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung) und ein Feldgehölz trockener bis frischer Standorte auf. Eine faunistische Erhebung erfolgte nicht, da für die Fläche keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

#### Landschaft

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

#### Mensch und seine Gesundheit

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

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

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

Gebiet B: Durch die bisherige Planung als Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für Wohnbebauung) sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten

wie: Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes.

### **Auswirkungen der Planänderung**

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

dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter-, Kühl- und Ertragsfunktion)  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BauGB dar.

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

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

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Steinbach aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des weitgehenden Erhalts der kaltluftproduzierenden Flächen und -abflußbahnen im Freiraumkorridor zwischen der Ortslage und den Gewerbegebieten nicht erheblich sind.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen, Verlust einzelner Gehölze innerhalb des Hausgartens als potentielle Bruthabitate  
Im Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand ein Biotop - ca. 0,1 ha Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich. Alternativ ist eine Erhaltung als westliche Eingrünung der geplanten gewerblichen Nutzung im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen.

möglicher Verlust von Fledermausquartieren

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

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

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



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

Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

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

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

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

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

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

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

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur

Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

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

- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Retention von Niederschlagswasser durch Versickerung und Dachbegrünung, ansonsten Ableitung zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) und von dort in einen Mischwasserkanal
- Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes zu Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gebietsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und des Rückschnitts oder der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02 außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr, vorab Überprüfung des Wohngebäudes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sowie des Baumbestandes innerhalb des Hausgartens durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen.

Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Da die artenschutzrechtliche Bewertung auf einer worst-case-Annahme beruht und für alle hier genannten Arten eine Quartiersnutzung unterstellt wird, sind zudem vorlaufend zum Eingriff zur Wahrung der ökologischen Kontinuität Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Eingriffsgebiets aufzuhängen (CEF-Maßnahme)

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

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

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



### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

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

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

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

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

## Quellenverzeichnis

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