

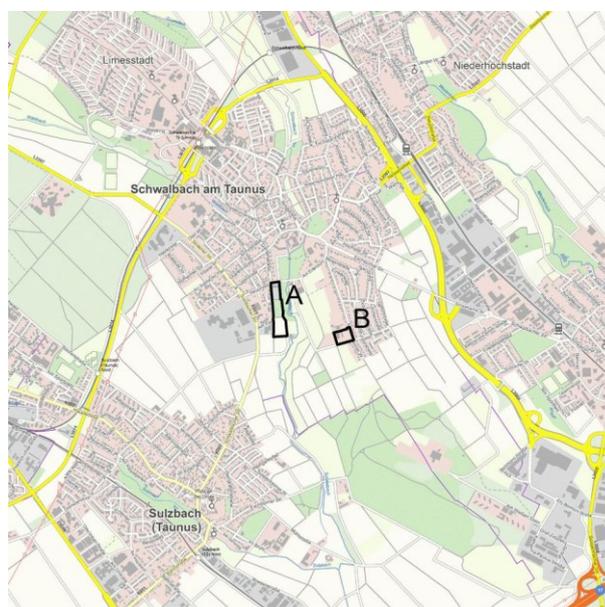
# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Schwalbach am Taunus

Gebiet: Östlich der Straße Am Flachsacker

**Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und  
Zusammenfassender Erklärung**

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)



**Öffentliche Bekanntmachung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain**

**Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplanes 2010**

**Genehmigungsbekanntmachung**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihren Sitzungen am 12. Dezember 2018 und 30. Januar 2019 die

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Schwalbach**, Stadtteil Schwalbach  
Gebiet: „Östlich der Straße Am Flachsacker“

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Gronau  
Gebiet: „Dottenfelder Hof“

beschlossen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch Bescheide vom 14. Juni 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01 – 569) und vom 17. Juni 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01-FNP-) genehmigt.

Der genehmigte Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 kann, mit Begründung und zusammenfassender Erklärung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen rechts-wirksam.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Regionalverband FrankfurtRheinMain unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2019

**Regionalverband FrankfurtRheinMain**  
gez. Thomas Horn  
Verbandsdirektor

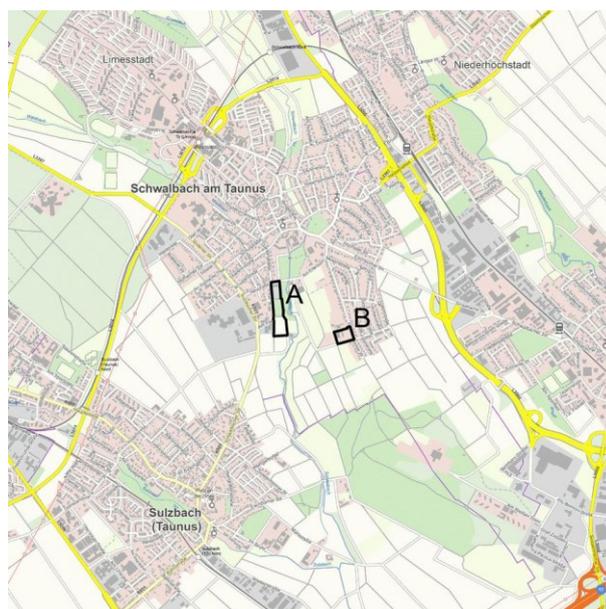


# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Schwalbach am Taunus Gebiet: Östlich der Straße Am Flachsacker

### Rechtswirksam

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:         | 07.03.2018                |
| Frühzeitige Beteiligung:       | 27.03.2018 bis 25.04.2018 |
| Auslegungsbeschluss:           | 13.06.2018                |
| Öffentliche Auslegung:         | 24.07.2018 bis 30.08.2018 |
| Abschließender Beschluss:      | 12.12.2018                |
| Bekanntmachung Staatsanzeiger: | 22.07.2019                |



Rechtswirksam

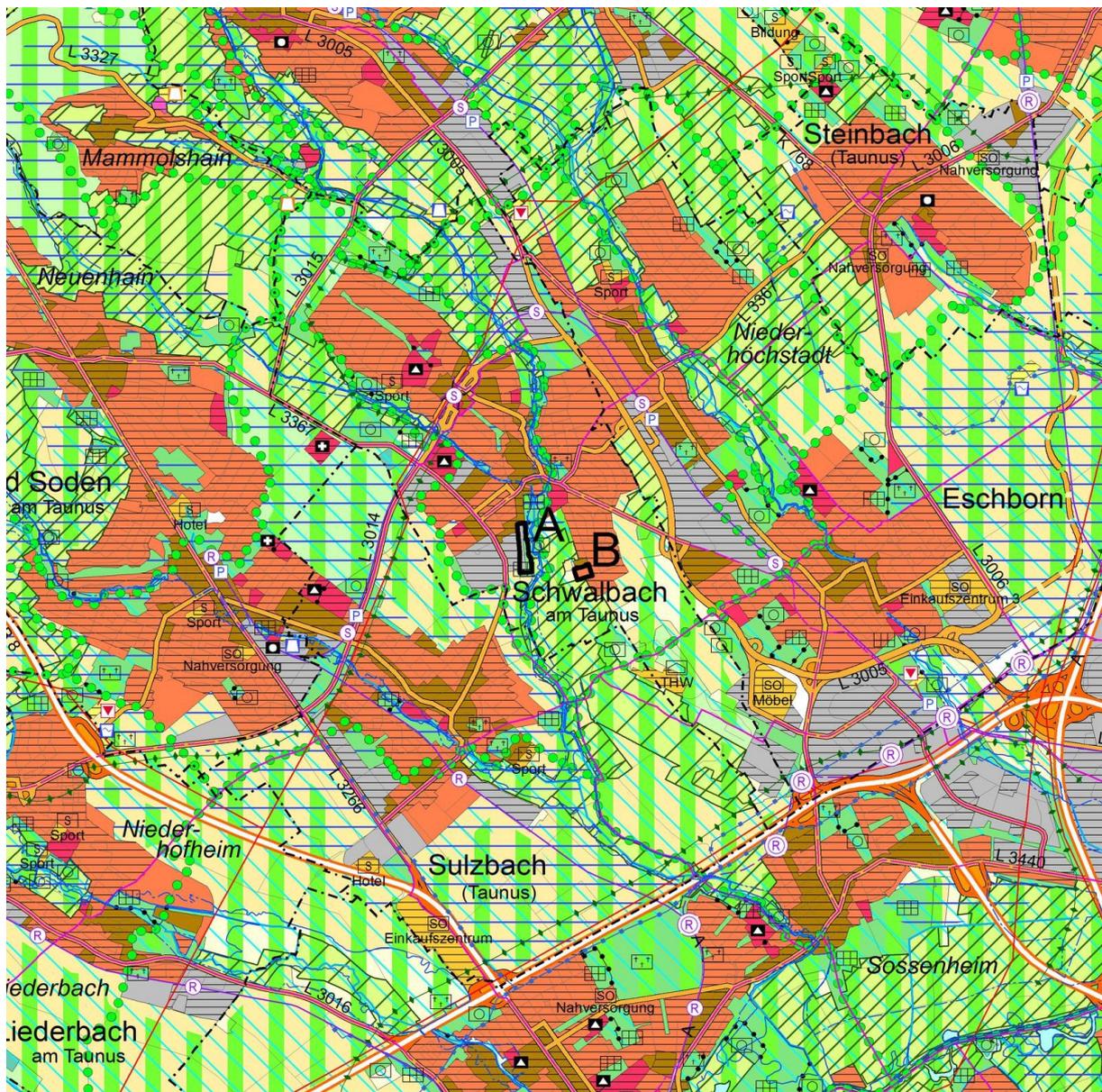
---

## Fakten im Überblick

|                                                                              |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>                                          | Durch die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen soll ein sozial durchmischtes Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen. |
| <b>Flächenausgleich</b>                                                      | erbracht                                                                                                                                           |
| <b>Gebietsgröße</b>                                                          | ca. 2,2 ha                                                                                                                                         |
| <b>Zielabweichung</b>                                                        | nicht erforderlich                                                                                                                                 |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 10.08.2017                                                                                                                                         |
| <b>Parallelverfahren</b>                                                     | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja,                                                                              |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>                                                        |                                                                                                                                                    |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>                                                 | zu Themen: Verkehr<br>Artenschutz<br>Emissionen/Immissionen<br>Lärm                                                                                |

---

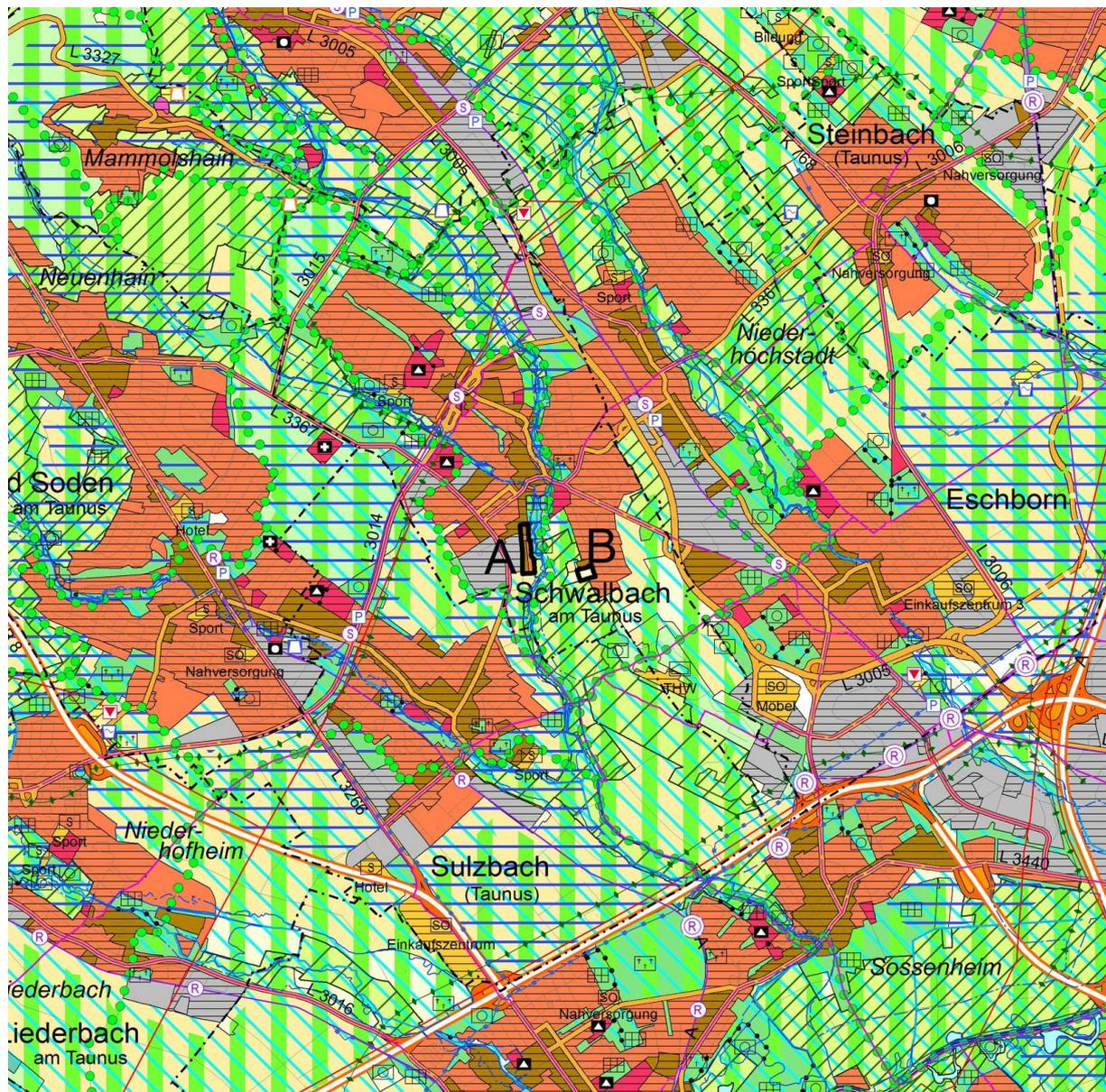
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

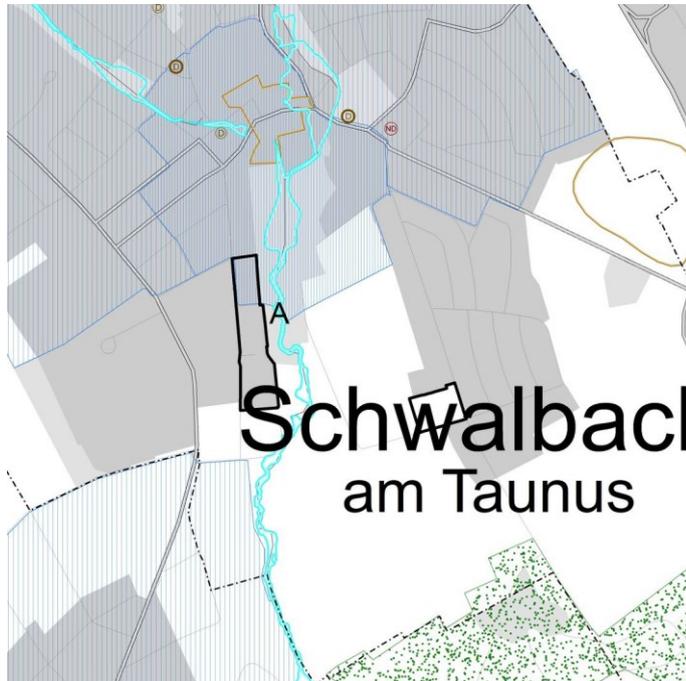
Gebiet A:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,65 ha) und in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,65 ha);  
"Grünfläche- Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,45 ha) und in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,45 ha).

Gebiet B:

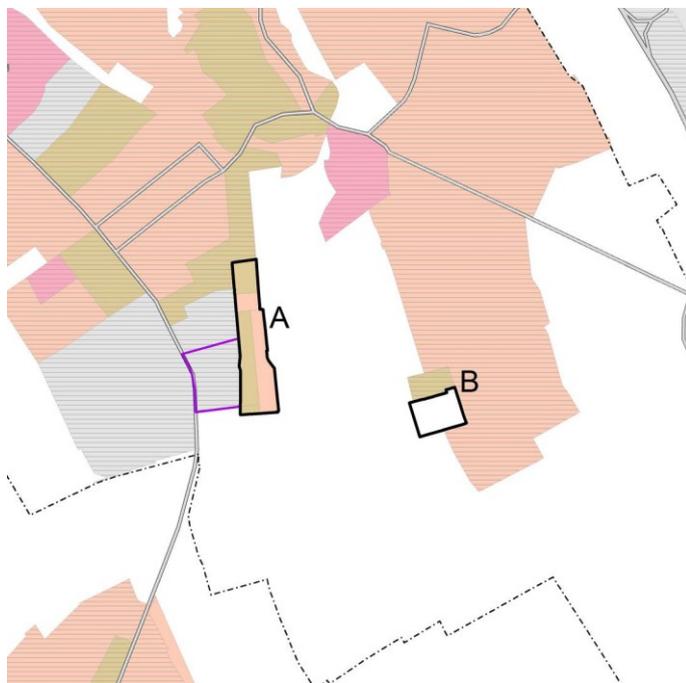
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 1 ha)

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



 Grenze des Änderungsbereiches  
Ohne Maßstab

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



 Grenze des Änderungsbereiches  
Ohne Maßstab

Rechtswirksam

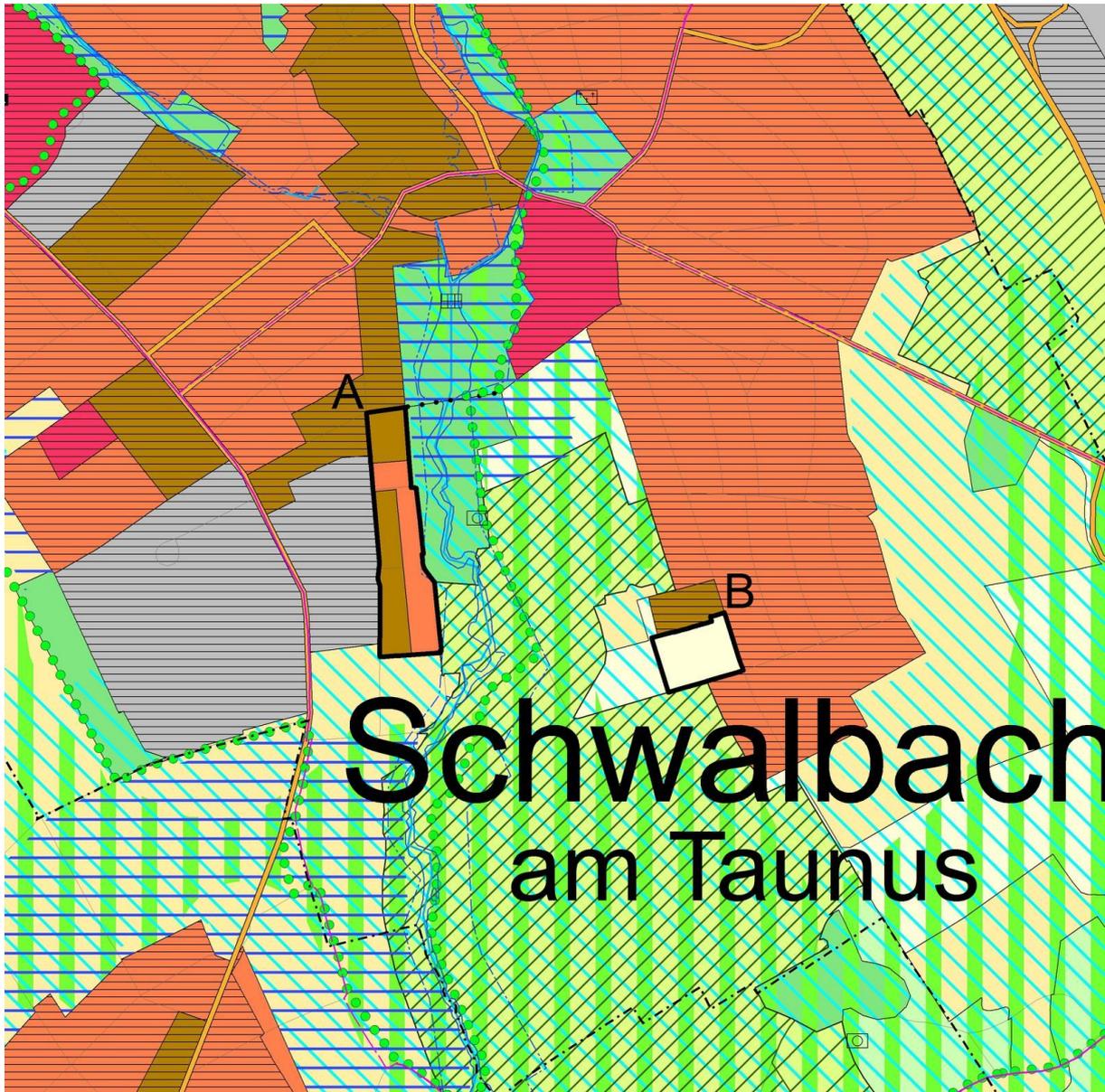
## Luftbild (Stand 2015)



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 HLP<br>§ 5 Abs.2 BauGB |
|  | Zentraler Versorgungsbereich             | s.o.                                  |
|  | Ergänzungsstandort                       | s.o.                                  |
|  | Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand | s.o.                                  |
|  | von der Genehmigung ausgenommen          | Genehmigungsbescheid<br>(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, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, 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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

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

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha (Gebiet A) und befindet sich am südöstlichen Gebietsrand der Stadt Schwalbach am Taunus. Das Plangebiet liegt östlich der Straße "Am Flachsacker" und westlich des Gewässerlaufs des Schwalbaches. Im Norden schließt sich ein Mischgebiet an, östlich grenzt das Plangebiet an den Schwalbach, südlich an "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und westlich an ein Gewerbegebiet.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Stadt Schwalbach am Taunus beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Östlich der Straße Am Flachsacker“. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und der damit verbundenen Versorgung der Bewohner nachzukommen. Diese Nachfrage ergibt sich aus den in den letzten Jahren kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen, die unter anderem durch anhaltende Zuzüge und einem somit positiven Wanderungssaldo entstanden sind. Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans ist daher, Wohnraum mit Mietpreisobergrenzen und Belegungsrechten der Wohnungen für die Stadt Schwalbach zu schaffen. Insgesamt soll ein sozial durchmischtes Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Aufenthalts- und Lebensqualität entstehen. Im Zuge der Wohn- und Mischgebietenentwicklung soll den Belangen des Boden- und Immissionsschutzes sowie der Regenwasserbewirtschaftung ebenso wie den Erfordernissen an ein nachhaltiges Energiekonzept in besonders hohem Maße Rechnung getragen werden.

#### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" mit ca. 1 ha in Bereich der Reithalle. Diese Fläche liegt östlich des Änderungsgebietes A.

Rechtswirksam

---

#### Gebiet A:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,65 ha) und in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,65 ha);  
"Grünfläche- Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,45 ha) und in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,45 ha).

#### Gebiet B:

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

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

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

Große Teile des geplanten Wohngebietes (ca. 1,3 ha) sind im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ festgelegt. Gemäß Ziel Z3.4.1-3 hat die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zu erfolgen. Weitere ca. 0,9 ha des Plangebietes sind aktuell im RPS/RegFNP 2010 als Grünfläche (Wohnungsferne Gärten) dargestellt, welche zudem mit der Kategorie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird.

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

Die Stadt Schwalbach hat eine Alternativenprüfung zu der Planfläche durchgeführt (s. Kapitel A7).

Schwalbach ist im Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum eingestuft. Die Dichtevorgaben für das Plangebiet liegen laut Ziel 3.4.1-9 bei 45 bis 60 Wohneinheiten je ha. Der untere Wert darf nur ausnahmsweise unterschritten werden, der obere Wert ist einzuhalten. Die genauen Dichtewerte werden sich im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung entwickeln.

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

Die Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt über die Straße „Am Flachsacker“ an die Kreisstraße K801/Sulzbacher bzw. Schwalbacher Straße. Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die Überprüfung der aus dem Plangebiet resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz erfolgt derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Östlich der Straße Am Flachsacker“ durch eine Verkehrsuntersuchung. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden im weiteren Verlauf des RegFNP-Änderungsverfahrens dargelegt.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien 810 und 812 über die nächstgelegenen Haltestellen „Am Flachsacker“ und „Am Erlenborn“.

Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an den parallel zur Kreisstraße K801 verlaufenden Geh- und Radweg, der zudem als überörtliche Fahrradroute im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, anzubinden.

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

Aktuell wird die Fläche als Grünfläche bzw. Kleingärten genutzt. Vereinzelt stehen kleine Hütten auf den Grundstücken. Der Landschaftsplan des UVF stellt das Plangebiet teilweise als Siedlung, teilweise als wohnungsferne Gärten dar.

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 Schwalbach am Taunus möchte dem wachsenden Siedlungsdruck und Wohnflächenbedarf entsprechen und entwickelt daher ein neues Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau östlich der Straße "Am Flachsacker".

Die Stadt Schwalbach hat eine Alternativenprüfung zu der Planfläche durchgeführt. Innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen sind bauliche Maßnahmen wie Nachverdichtung größtenteils nur noch punktuell umsetzbar. Größere zusammenhängende Innenbereichsflächen stehen einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung bzw. wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits der Nachverdichtung zugeführt. Umstrukturierungsmaßnahmen erscheinen auf Grund der überwiegend dem privaten Wohnungsbau dienenden Siedlungsflächen mittelfristig nicht möglich. Besonders den Möglichkeiten zur Herstellung bezahlbaren Wohnraums in Form von Geschosswohnungsbau sind im bestehenden Siedlungsbereichen durch die Art der vorhandenen baulichen Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Die einzige "Wohnbaufläche, geplant", die aktuell im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, steht langfristig, auf Grund von fehlender Flächenverfügbarkeiten, für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung. Daher wird diese Fläche (Gebiet B) für den Flächenausgleich aufgegeben. Auf Grund von fehlender Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, hat die Stadt Schwalbach sich entschieden, die durch die Planung in Anspruch genommene "Gewerbliche Baufläche, geplant" aufzugeben und dort, anschließend an bestehende Siedlungsbereiche neuen Wohnungsbau in Geschossbauweise zu entwickeln.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden für das bisher als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellte Gebiet (ca. 1,4 ha) keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da diese Flächen bereits im Plan als Bauflächen enthalten waren. Für die geänderten Planungen im insgesamt ca. 3,4 ha großen restlichen Änderungsgebiet sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

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 Verbandsammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche mit ca. 1 ha (Gebiet B) östlich des Änderungsgebietes A.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Schwalbach am Taunus beabsichtigt Wohn- und Mischbauflächen östlich der Straße "Am Flachsacker" zu entwickeln, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und die Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Zentrale Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnraum mit Mietpreisobergrenzen und Belegungsrechten der Wohnungen für die Stadt Schwalbach, wobei ein sozial durchmischtes Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen soll. Neben den Belangen des Boden- und Immissionsschutzes sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird auch den Erfordernissen an ein nachhaltiges Energiekonzept in besonders hohem Maße Rechnung getragen.

Zu diesem Zweck wird die Darstellung im RegFNP wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Grünfläche- Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)

Gebiet B:

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

Des Weiteren wird auf Kapitel A 3 der Begründung 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)

Rechtswirksam

### **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)

### **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)

### **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 III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

#### Gebiet A

Hier befindet sich im Norden eine Halle mit angrenzenden Freiflächen (Lagerplatz) eines Garten/Landschaftsbaubetriebes. Nach Süden hin folgen zwei größere Freizeitgärten mit kleinen Gebäuden, weitere Kleingärten / Freizeitgärten mit Grabeland und größerem Baumbestand und anschließend weitere Gartengrundstücke mit Grabeland, Hecken und Baumbestand, die von zwei jeweils ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grünlandflächen eingerahmt werden.

#### Gebiet B

In diesem Gebiet befinden sich Hallen- und Stallgebäude sowie Freiflächen eines Reiterhofes mit randlicher Eingrünung entlang des Fasanenwegs.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

#### Gebiet A

Zone II des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen II+III Schwalbach (im Festsetzungsverfahren)

Naturpark Hochtaunus

#### Gebiet B

Naturpark Hochtaunus

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A:**
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Flächenverbrauch durch Neuversiegelung naturnaher Böden (Versiegelungsgrad < 10%)
- Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen mit einer sehr hohen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen)
- Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löss im Süden mit einer mittleren Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (hohes Ertragspotenzial, mittleres Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen)
- Hohe Erosionsgefährdung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- **Gebiet B**
- Hinweise auf eine Altfläche unmittelbar westlich angrenzend (Altablagerung - Reitplatz - ALTIS-Nr. 436.011.000-000.002)
- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad < 10 %) im östlichen Bereich des Gebietes
- Parabraunerden aus mächtigem Löss
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen) und hohe Erosionsgefährdung
- westlicher Bereich:

- Phytosol aus umgelagertem Lösslehm und Löss und technogenem Material

### Wasser

- **Gebiet A**
- nördlicher Teilbereich liegt in der Zone II des im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Brunnen II und III Schwalbach
- benachbartes Gewässer Schwalbach mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte
- Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Schwalbaches
- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- **Gebiet B**
- besondere Aspekte bezüglich des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor

### Luft und Klima

- **Gebiet A**
- gesamte Fläche besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung)
- gesamte Fläche ist hoher Wärmebelastung ausgesetzt > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)
- Einhaltung des Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete laut des Geruchsimmissionsscreenings für den Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet "Östlich der Straße am Flachsacker"
- Erhebliche Belästigungen durch Geruchswahrnehmungen, die auf den Betrieb der benachbarten Betriebe zurückzuführen sind, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- **Gebiet B**
- westliche Hälfte der Fläche besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt
- gesamte Fläche ist hoher Wärmebelastung ausgesetzt >22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für die beiden Plangebiete nicht vor. Sie sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.
- **Gebiet A**
- Hinweise auf folgende geschützte Artenvorkommen: Bachmuschel im Schwalbach
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.
- Die Planfläche enthält im südlichen Bereich potenziell wertvolle Biotope wie Hecken, Bäume und Baumgruppen
- Das Biotopverbundsystem schließt sich östlich des Schwalbaches an.
- 21 Brutvogelarten wurden in dem Gebiet bestätigt. Mindestens fünf weitere Arten, Grünspecht, Buntspecht, Rabenkrähe, Turmfalke und Buchfink brüten in dem Gehölzsaum des Schwalbaches. Als Bodenbrüter wurden Rotkehlchen und Zilpzalp nachgewiesen. Der größte Teil der nachgewiesenen Brutvogelarten weist in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand auf und ist nicht in den bundesdeutschen oder hessischen Roten Listen aufgeführt. Daneben wurden Girlitz, Haussperling und Stieglitz nachgewiesen, drei Brutvogelarten mit in Hessen ungünstigem Erhaltungszustand. Der Star wird bundesweit als gefährdet eingestuft, obwohl sein Erhaltungszustand in Hessen noch günstig ist. Am östlichen Rand der Kleingärten brüdet in einem Nistkasten der Gartenrotschwanz. Dieser weist in Hessen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Neben den vielen Brutvögeln dient das Untersuchungsgebiet auch streng geschützten Arten wie Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke. Im Gebiet wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen, bei der Begehung durch den Gutachter konnten keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere innerhalb des Untersu-

chungsgebietes festgestellt werden. Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet einige theoretisch gut geeinete Sommerquartiere auf.

- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Nutzung als Reiterhof mit eingegrünter Halle und Stallgebäuden sowie Außenplatz) können Vorkommen von weit verbreiteten, ubiquitären europäischen Vogelarten sowie Vogelarten der Feldflur und des Halboffenlandes auftreten. Auch sind verschiedene Fledermausarten, Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien nicht auszuschließen.

#### Landschaft

- Landschaftsraum Main-Taunus-Vorland
- das Gebiet besitzt eine wichtige Funktion für die ortsnahe freiraumbezogene Erholung
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum von ca. 400 ha, unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP
- sehr geringe Einsehbarkeit des Geländes
- tangiert einen Raum mit hochwertigem und vielfältigem Landschaftsbild
- **Gebiet A:**
- Regionalpark-Safariroute verläuft entlang des östlichen Ufers des Schwalbaches in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A:**
- Belastung des Wohnumfeldes (z.B. durch Lärm- und Schadstoffemissionen) durch angrenzende gewerbliche Bauflächen, u.a. Einkaufsmärkte und benachbarte Unternehmenszentrale, Forschungs- und Entwicklungszentrum für Papierprodukte der Procter & Gamble Germany GmbH
- der Beurteilungspegel hinsichtlich des Freizeit- und Sportstättenlärms (Tennisanlage) liegt in Höhe der Plangebietsgrenze unter dem Richtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung.
- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind mögliche Immissionskonfliktbereiche für den Betrieb eines Busdepots an diesem Standort zur Nachtzeit sowie für das nächstgelegene Baufläche M 2 in Höhe des Karosserie- und Lackierbetriebes vertiefend zu untersuchen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Hinweise auf Vorhandensein eines Bodendenkmals oder anderer Kultur- und Sachgüter

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung "gewerbliche Baufläche" im Norden und Westen des Gebietes A sind Umweltauswirkungen insbesondere durch Versiegelung und Überbauung sowie Flächeninanspruchnahme zu erwarten.

Der östliche und südliche Teil des Gebietes A ist als Grünfläche Wohnungsferne Gärten dargestellt.

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

### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung "Wohnbaufläche" sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Auftrag, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung und ggfs. Schadstoffeintrag.
- Flächenverlust durch Versiegelung bei der Entwicklung eines Wohngebietes
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: europäische Brutvogelarten, Fledermäuse, Kleinsäuger, wobei dezidierte Aussagen erst auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Ebene des Bebauungsplanes möglich sein werden
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen
- Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen entstehen und Abfälle sowie Abwasser anfallen.

## **Auswirkungen der Planänderung**

### **Gebiet A**

Durch die Planänderung sind im nördlichen und westlichen Bereich des Gebietes A ähnliche Umweltauswirkungen zu erwarten wie durch die bisherige Planung, wobei in Wohn- und Mischbauflächen im Allgemeinen eine geringfügigere Bodenversiegelung und höherer Grünanteil als in gewerblichen Bauflächen vorliegt. Im Einzelnen ist mit folgenden Auswirkungen der geänderten Planung zu rechnen:

- Flächenverlust durch Versiegelung
- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Auftrag, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung, evtl. Schadstoffeintrag

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehrsaufkommen und gewerbliche Tätigkeiten

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: 21 Brutvogelarten, Zwergfledermäuse.

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

- Verlust von Teilen eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust sowie Lärmbelastung des für die Erholung genutzten Freiraums
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

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

- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm
- Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen entstehen und Abfälle sowie Abwasser anfallen.

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

Im östlichen und südlichen Bereich des Gebietes A werden durch Versiegelung und Überbauung sowie Flächeninanspruchnahme Umweltauswirkungen eintreten, die denen für den restlichen Teil des Gebietes prognostizierten entsprechen.

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

Die unter Punkt B 2.3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich enthalten allgemeine Hinweise, die auch die o.g. Themen berücksichtigen.

### **Gebiet B**

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung Fläche für die Landwirtschaft entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche (Reiterhof).

Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Schwalbach keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Verlust von Lebensräumen (u.a. Gebüsche, Hecken, Bäume, Offenlandflächen, Grabeland) für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Kleinsäuger und Wirbellose.

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

Die endgültigen externen Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

### **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:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)

- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- 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. Entseigerung, 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*)
- 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
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die voraussichtlich für das im Verfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet zu erwartenden Ge- und Verbote sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen verursacht werden.
- Vom Gewässer "Schwalbach" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, wie z.B. Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen und Anbringen von Nistkästen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet oder im Nahbereich des Plangebietes
- Aus der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass passive Lärmschutzmaßnahmen wegen des Straßenverkehrslärms erforderlich sind.
- Aussagen zu den beiden gewerblichen Betrieben können erst nach Vorlage des erforderlichen Detailgutachtens ergänzt werden.
- Die Tennisplätze halten gemäß Gutachten die Richtwerte ein, hier sind keine Maßnahmen erforderlich,
- Trennung von Gewerbe- und Wohnbauflächen durch eine Zone von Gemischten Bauflächen zum ausreichenden, innenstadadäquaten Lärmschutz für die Bewohner
- 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.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Schwalbach hat eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Schwalbach keine sinnvollen Alternativflächen zur Verfügung stehen. Innenverdichtung ist nur noch punktuell möglich, die geplante Wohnbaufläche im Plangebiet B wird langfristig nicht zur Verfügung stehen und für die im Gebiet A geplanten Gewerbeflächen gibt es keine Interessenten. Der erforderliche Flächenausgleich erfolgt über die geänderten Festsetzungen für das Plangebiet B.

## **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 Restrik-

tion 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 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 Schwalbach am Taunus beabsichtigt Wohn- und Mischbauflächen östlich der Straße "Am Flachsacker" zu entwickeln, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und die Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Hierzu werden bisher als gewerbliche Baufläche und Grünfläche (wohnungsferne Gärten) zu Wohnbaufläche und gemischter Baufläche umgewidmet. Die Neuinanspruchnahme der Grünflächen wird durch Rückgabe einer geplanten Wohnbaufläche im Rahmen des Flächenausgleichs kompensiert. Somit werden im Rahmen der Änderung keine über das bisherige Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen stattfinden.

Die geänderte Planung verursacht erhebliche Umweltauswirkungen in einem bisher weitgehend als Grünfläche genutzten Bereich durch Flächenversiegelung, Inanspruchnahme von

Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen sowie einer als geplante Schutzzone II eines Trinkwasserschutzgebietes ausgewiesenen Fläche und Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich festzusetzen, die diesen Auswirkungen entgegenwirken.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-12 lt. Quellenverzeichnis verwendet.

## Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung  
08.12.2017
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Luftbild (2015)
- [4] Hochwasserrisikomanagementplan Sulzbach/Liederbach - Gefahrenkarte  
August 2013  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- [5] Fachinformationssystem „GruSchu“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, abgerufen am 13.12.2017
- [6] Stadt Schwalbach am Taunus  
Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am Flachsacker"  
Vorentwurf, Stand 13.03.2018
- [7] Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am Flachsacker"  
Umweltbericht gemäß §2 Abs. 4 BauBG mit integriertem Grünordnungsplan  
März 2018  
GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
- [8] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
zur Fläche des Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am Flachsacker"  
Januar/ Februar 2018  
GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
- [9] Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am Flachsacker"  
Februar 2017  
IMB Plan
- [10] Baugrunduntersuchung geo- und abfalltechnisches Gutachten  
Juni 2017  
Dr. Hug Geoconsulting GmbH
- [11] Schalltechnische Untersuchungen  
P 17044-1  
zum Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am Flachsacker"  
16. Februar 2018  
GSA Ziegelmeyer GmbH, Schallschutzprüfstelle Limburg an der Lahn

Rechtswirksam

---

[12] Geruchsimmissionsscreening für den Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am  
Flachsacker"

Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation Bericht Nr. M  
138660/01

14. März 2018

Müller- BBM GmbH

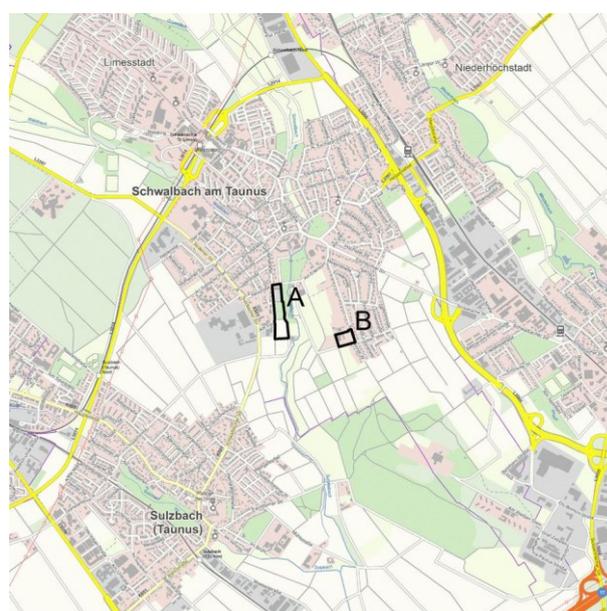


# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Schwalbach am Taunus Gebiet: Östlich der Straße Am Flachsacker

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB – Internetfassung –

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:         | 07.03.2018                |
| Frühzeitige Beteiligung:       | 27.03.2018 bis 25.04.2018 |
| Auslegungsbeschluss:           | 13.06.2018                |
| Öffentliche Auslegung:         | 24.07.2018 bis 30.08.2018 |
| Abschließender Beschluss:      | 12.12.2018                |
| Bekanntmachung Staatsanzeiger: |                           |

### 1. Inhalt und wichtige Ziele der Planänderung

Die Stadt Schwalbach am Taunus beabsichtigt Wohn- und Mischbauflächen östlich der Straße "Am Flachsacker" zu entwickeln, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und die Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Zentrale Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnraum mit Mietpreisobergrenzen und Belegungsrechten der Wohnungen für die Stadt Schwalbach, wobei ein sozial durchmischtes Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen soll. Neben den Belangen des Boden- und Immissionsschutzes sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird auch

den Erfordernissen an ein nachhaltiges Energiekonzept in besonders hohem Maße Rechnung getragen.

Zu diesem Zweck wird die Darstellung im RegFNP wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Grünfläche- Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)

Gebiet B:

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

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche mit ca. 1 ha (Gebiet B) östlich des Änderungsgebietes A.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gebiet A

Hier befindet sich im Norden eine Halle mit angrenzenden Freiflächen (Lagerplatz) eines Garten/Landschaftsbaubetriebes. Nach Süden hin folgen zwei größere Freizeitgärten mit kleinen Gebäuden, weitere Kleingärten / Freizeitgärten mit Grabeland und größerem Baumbestand und anschließend weitere Gartengrundstücke mit Grabeland, Hecken und Baumbestand, die von zwei jeweils ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grünlandflächen eingerahmt werden.

Gebiet B

In diesem Gebiet befinden sich Hallen- und Stallgebäude sowie Freiflächen eines Reiterhofes mit randlicher Eingrünung entlang des Fasanenwegs.

Die Neuinanspruchnahme der Grünflächen wird durch Rückgabe einer geplanten Wohnbaufläche im Rahmen des Flächenausgleichs kompensiert. Somit werden im Rahmen der Änderung keine über das bisherige Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen stattfinden. Die geänderte Planung verursacht erhebliche Umweltauswirkungen in einem bisher weitgehend als Grünfläche genutzten Bereich durch Flächenversiegelung, Inanspruchnahme von Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen sowie einer als geplante Schutzzone II eines Trinkwasserschutzgebietes ausgewiesenen Fläche und Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich festzusetzen, die diesen Auswirkungen entgegenwirken.

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.

## **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 19.03.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/18 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2018 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 27.03.2018 bis 25.04.2018 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

Die betroffene Stadt Schwalbach am Taunus hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde, haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus), Kaufmännischer Service, Bürgerservice, Büroleitung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Landesverband Hessen e.V.  
Deutscher Wetterdienst  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises  
Polizeipräsidium Westhessen  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und IHK Frankfurt am Main sehen das Aufgeben von Reserveflächen für gewerbliche Nutzung im Rhein-Main-Gebiet generell kritisch. Auch würde es durch die Ausweisung von Mischgebietsstrukturen zu Konflikten zwischen angrenzenden Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung kommen. Die Stadt Schwalbach möchte jedoch aktuell der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Nach Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt wurden in den letzten Jahren die betroffenen gewerblichen Bauflächen nicht für Gewerbenueansiedlungen oder Vergrößerung vorhandener Betriebe nachgefragt. Eine Umfrage unter den betroffenen Grundstückseigentümern ergab, das in dieser Hinsicht kein Interesse bestehe. Im gesamten bestehenden Gewerbegebiet westlich der Straße "Am Flachsacker" ist vor allem im nördlichen Teil eine vorherrschende Wohnnutzung gegeben. Teils hat es bereits den Charakter eines Mischgebietes. Im Übrigen sind in den Schwalbach umgebenden Kommunen des Main-Taunus-Kreises im RPS/RegFNP 2010 noch hinreichend Gewerbeflächenpotenziale gegeben.

Der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises und der BUND Landesverband Hessen e.V. sehen durch die Planung eine Gefährdung der östlich angrenzenden Gärten und der Talau des Waldbaches. Der Teil des Plangebietes, der von Grünfläche Wohnungsferne Gärten in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche geändert werden soll, liegt jedoch terrassenartig erhöht oberhalb der Talau. Am Hang zur eigentlichen Bachau liegt das durchgrünte Gelände des örtlichen Geflügelzüchter-Vereins, der erhalten bleiben soll und nicht Teil des Änderungsgebiets ist. In die deutlich tiefer liegende Aue des genannten Waldbaches oder Schwalbaches findet somit durch die Planung kein Eingriff statt.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises verwechselte den Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes mit natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und forderte vorlaufende artenschutzfachliche Untersuchungen ein. Diese werden jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet, zusammen mit konkreten Kompensationsmaßnahmen.

Die sonstigen Stellungnahmen betrafen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

### **3.2 Beteiligug der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung wurde am 16.07.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 29/18 bekannt gemacht. Sie fand vom 24.07.2018 bis 30.08.2018 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2018 beteiligt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

Abwasserverband Main-Taunus  
BUND Kreisverband Main Taunus  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und IHK Frankfurt am Main bekräftigten ihre Bedenken gegen das Aufgeben von Reserveflächen für gewerbliche Nutzung und die Ausweisung von Mischgebietsstrukturen.

Auch die genannten Kreisausschüsse und der BUND wiederholten die o.g. Stellungnahmen. Die Behandlungen haben sich nicht geändert.

Die Hinweise von Privaten und die sonstigen Stellungnahmen betrafen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Informationen wurden an die Kommune weitergeleitet.

### **4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Schwalbach hat eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Schwalbach keine sinnvollen Alternativflächen zur Verfügung stehen. Innenverdichtung ist nur noch punktuell möglich, die geplante Wohnbaufläche im Plangebiet B wird langfristig nicht zur Verfügung stehen und für die im Gebiet A geplanten Gewerbeflächen gibt es keine Interessenten.

Der erforderliche Flächenausgleich erfolgt über die geänderten Festsetzungen für das Plangebiet B.