

Änderung des Regionalplans Südhausen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



4. Änderung Gemeinde Liederbach am Taunus

Ortsteil Oberliederbach

Gebiet: Nahversorgung Quartier Mixte

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

16.12.2020

Frühzeitige Beteiligung:

04.01.2021 bis 03.02.2021

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

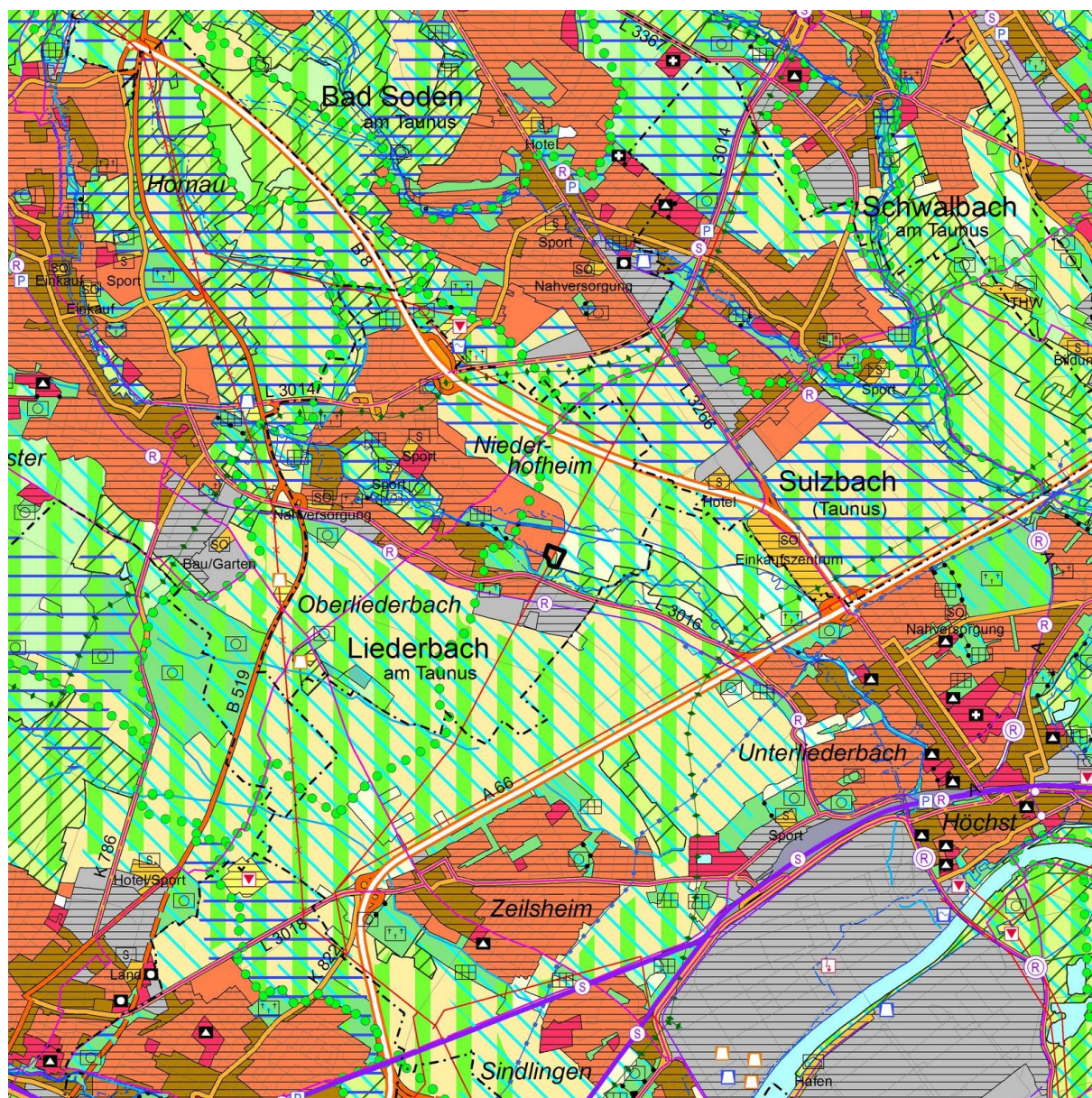
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte (Verlagerung des im südwestlichen Gemeindegebiet liegenden REWE-Marktes)
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	1,5 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	23.01.2020
Parallelverfahren	☒ nein ☐ ja
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Einzelhandel

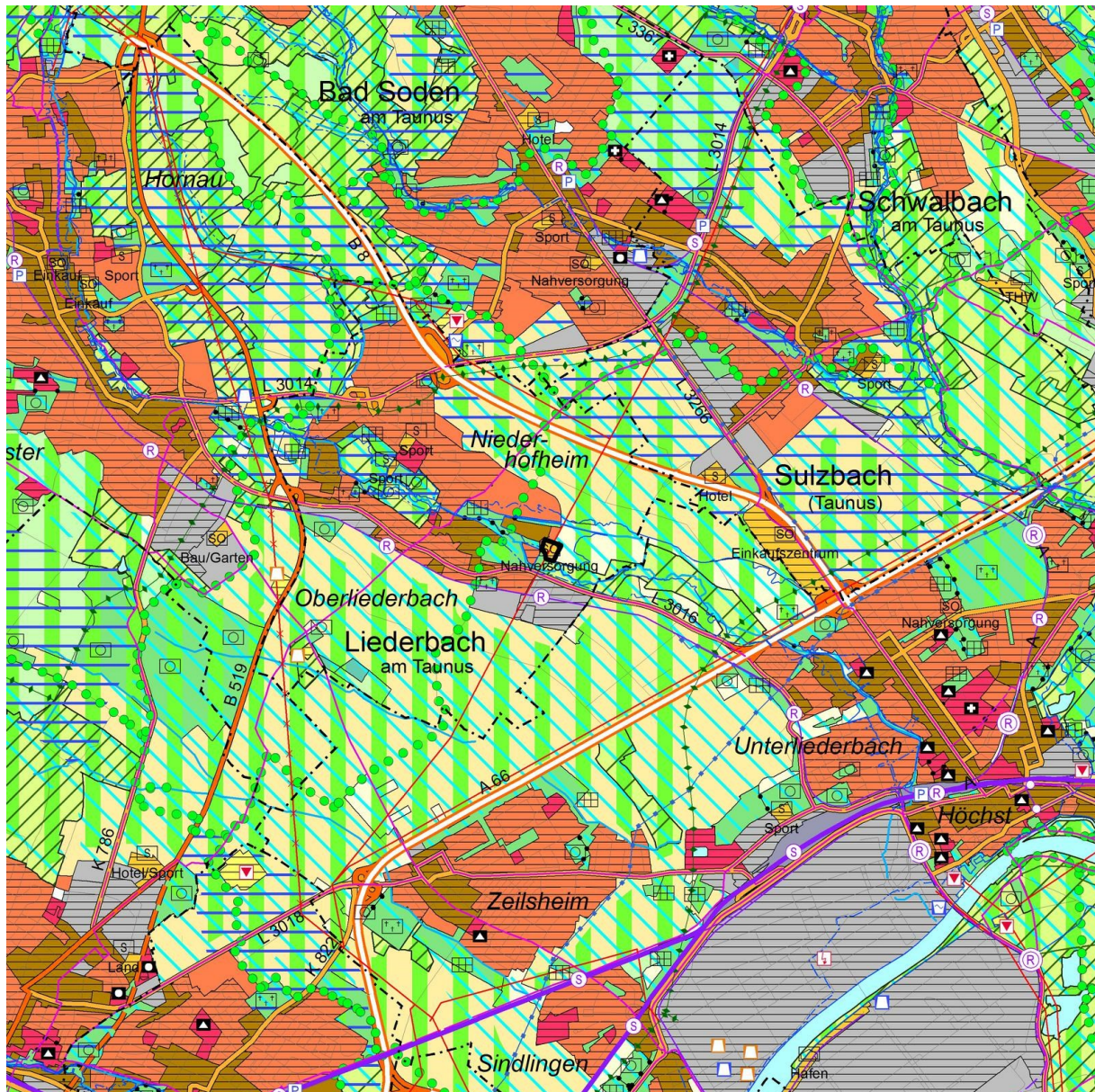
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

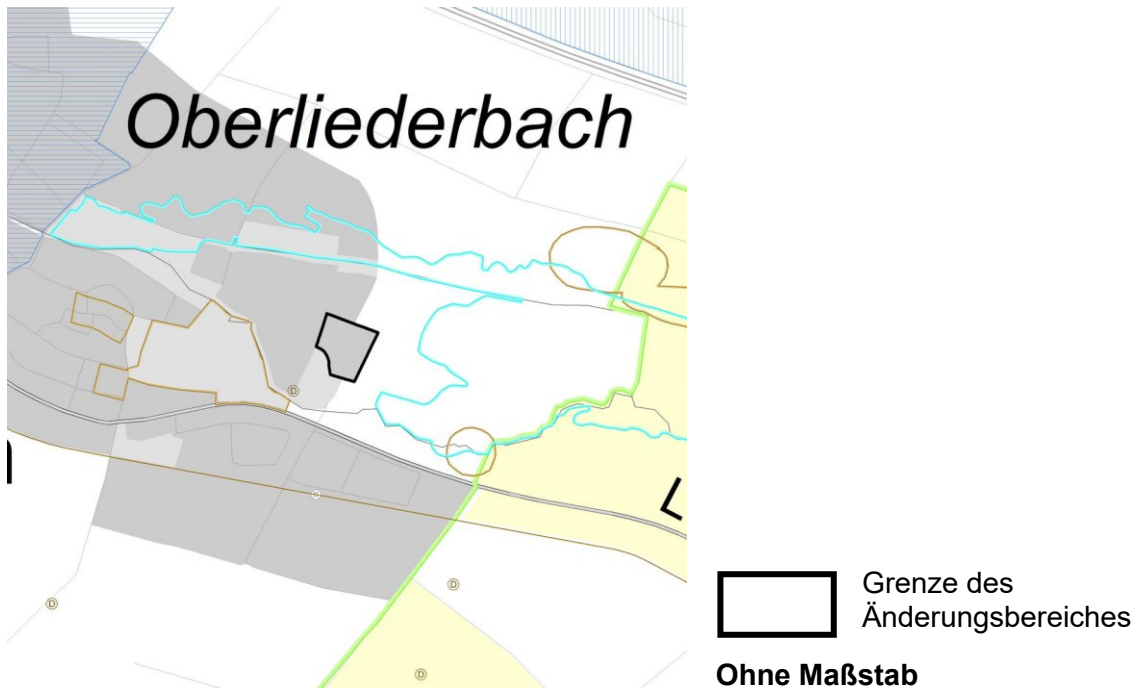


Grenze des Änderungsbereiches

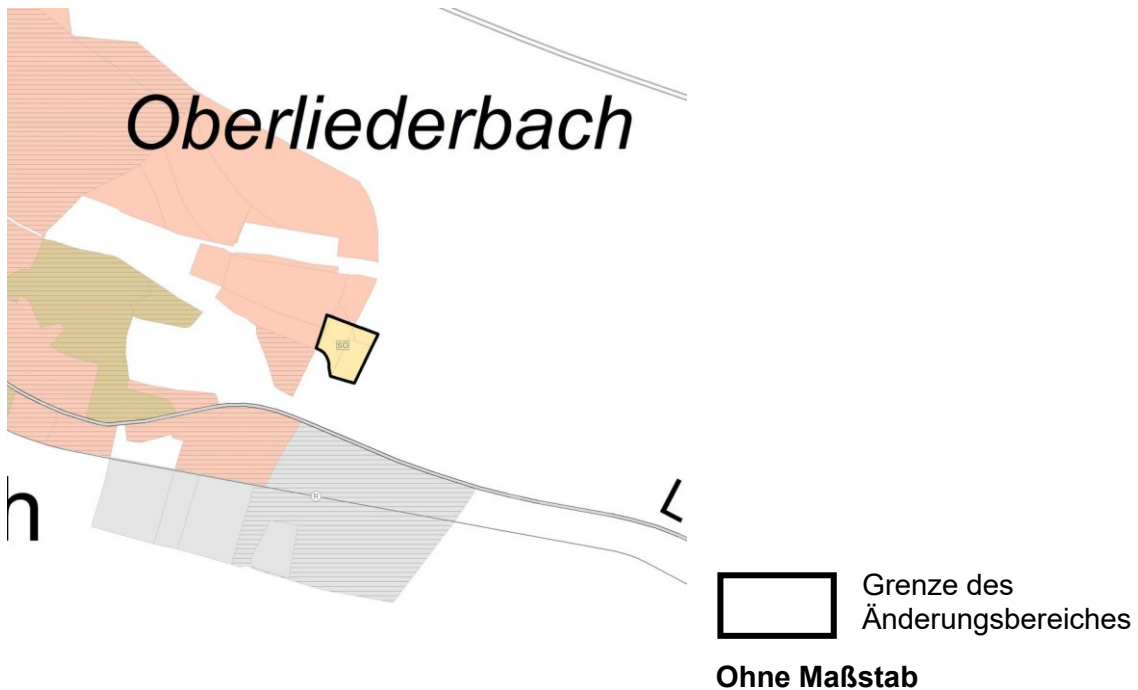
Maßstab: 1 : 50 000

„Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha), „Grünfläche, Parkanlage“ (ca. 0,2 ha) und "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,7 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,5 ha)

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



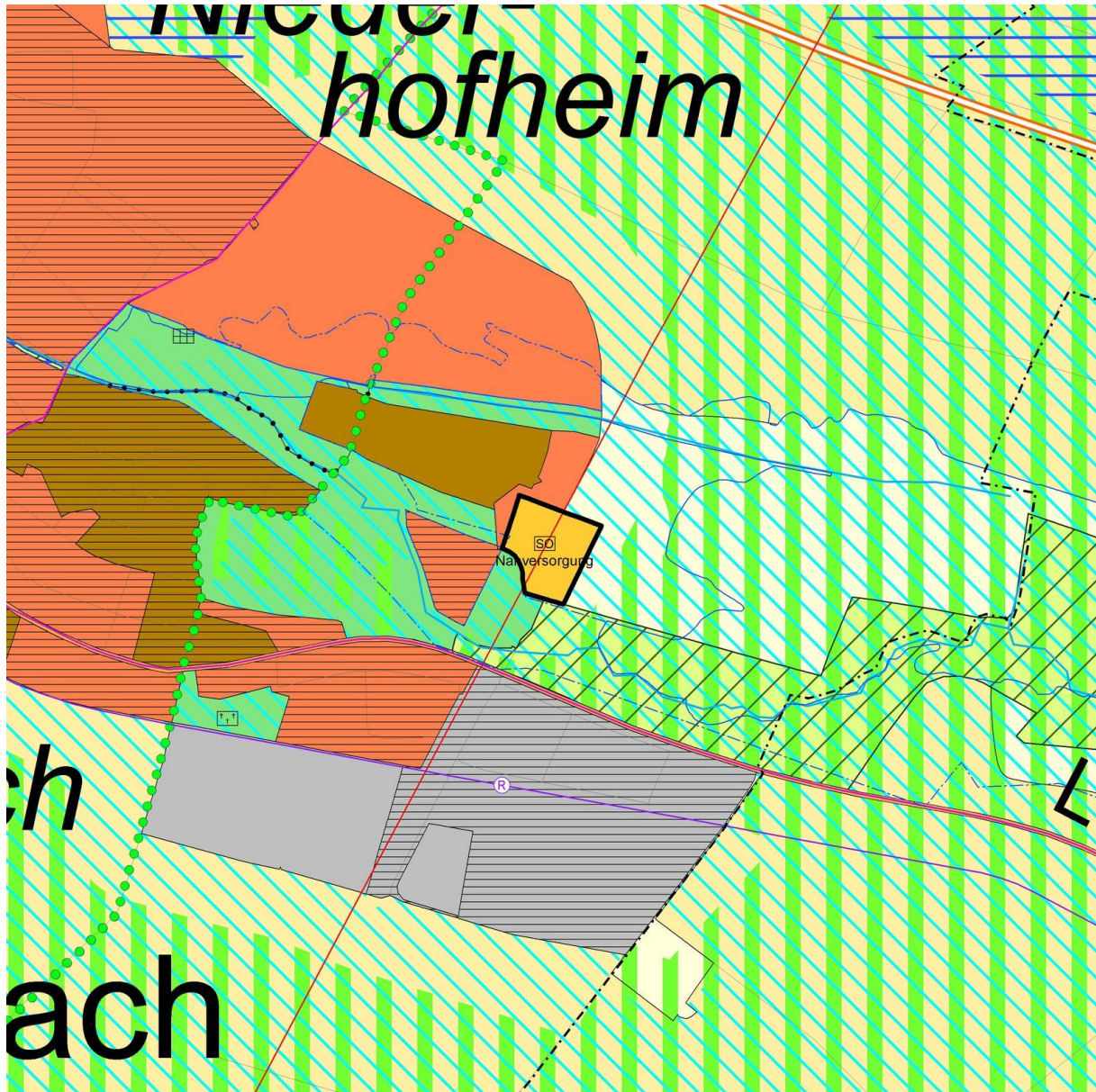
Luftbild (Stand 2017)



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
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltanzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 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 HLP
	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 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	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 HLP
	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 HLP § 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

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLP
§ 6 Abs.3 Nr.1 HLP
§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenergieleitung (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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, 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 (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberliederbach und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, im Süden durch Grünland und die Straße „Am Wehr“ und im Westen durch das in Entwicklung befindliche "Quartier Mixte".

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Gemeinde Liederbach beabsichtigt, am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte (mit Wohnen, Seniorenwohnen, Hotel, Kindertagesstätte) Planungsrecht für die Errichtung eines REWE-Lebensmittelmartkes zu schaffen. Der im südwestlichen Gemeindegebiet in Niederhofheim an der Höchster Straße liegende REWE-Markt soll dorthin verlagert werden, da er am bisherigen Standort nicht zeitgemäß aufgestellt ist und sich dort nicht den modernen Anforderungen entsprechend entwickeln kann. Zudem liegt der Schwerpunkt der möglichen Wohnbauflächenentwicklung am östlichen Ortsrand von Oberliederbach, so dass durch die Verlagerung dorthin eine wohnungsnahe Nahversorgung des östlichen Gemeindegebietes erfolgen kann.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend wie folgt zu ändern:

„Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha), „Grünfläche, Parkanlage“ (ca. 0,2 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,7 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1,5 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen "Vorranggebiet Siedlung, Planung", „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Eine Teilfläche ist gemäß der Darstellung „Wohnbaufläche, geplant“ für die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Die vorgesehene Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Verlagerung des bisherigen Standortes im Westen Liederbachs an den neuen Standort im Osten) mit maximal 1950 qm Verkaufsfläche (bisher 1100m² Verkaufsfläche).

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 gilt: Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig (Zentralitätsgebot). Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen und sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird diesen Zielen der Raumordnung - Zentralitätsgebot, Sicherung der Grundversorgung, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot - entsprochen. Die Gemeinde Liederbach hat den Status eines Unterzentrums. Der geplante Markt übernimmt als einziger Vollversorger in der Gemeinde und einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet eine wichtige Rolle für die Sicherung der Grundversorgung. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Anbindung an bestehende und geplante Siedlungsgebiete in einer fußläufigen Entfernung von maximal 700 m für derzeit 1.430, zukünftig weiteren ca. 1.000 Menschen sowie langfristig weiteren Bevölkerungszuwachs im östlichen Gemeindeteil, kann das Vorhaben als städtebaulich integriert angesehen werden. Der neue Standort ist durch eine Bushaltestelle in ca. 300m Entfernung gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Gemäß ökonomischer Wirkungsprognose und Abwägung der Umsatzverteilungsquoten sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten, die zu Betriebsschließungen und Verödung städtebaulich integrierter Lagen in Liederbach oder zu Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche führen könnten.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidiums Darmstadt (Oktober 2020) ist die Planung aus regionalplanerischer Sicht vertretbar, da für die Verlagerung und zeitgemäße Vergrößerung des REWE-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Ortsgebiet zur Verfügung stehen und durch den neuen Standort eine bessere Versorgung in fuß-

läufiger Entfernung für die bestehenden und geplanten Wohngebiete im östlichen Teil der Gemeinde Liederbach entsteht.

Die Behandlung der klimatischen Belange erfolgt im Umweltbericht.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Verkehrserschließung des neuen REWE-Standortes erfolgt über die Straße "Am Wehr" an die Landesstraße L3016 (Höchster Straße).

Das Gebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Liederbach Süd“ der Regionalbahn-Linie RB 12 (Frankfurt Hauptbahnhof - Königstein Bahnhof). Über den parallel zur Landesstraße L3016 verlaufenden Geh- und Radweg, der als überörtliche Fahrradrouten im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, kann es an das Fuß- und Radwegenetz angebunden werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist in einem Verkehrsgutachten der zu erwartende Neuverkehr zu ermitteln und es sind die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen.

Die erforderlichen Stellplätze sind im östlichen Teil des Änderungsgebietes vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage, Fläche für die Landbewirtschaftung und Regionalparkkorridor dargestellt. (Anmerkung: Dieser verläuft mittlerweile weiter westlich.)

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

A 7. Planerische Abwägung

Das Änderungsgebiet liegt am Rand des derzeit entstehenden Baugebietes „Quartier Mixte“ (Bebauungsplan „Beim Wehr - Südlich des Augrabens“). Die Fläche ist zum Teil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da am östlichen Rand eine Hochspannungsleitung (110 kV) verläuft, zu der Wohnbebauung einen entsprechenden Abstand einzuhalten hat. Die Firma REWE beabsichtigt, im Änderungsgebiet einen neuen, größeren Vollversorgermarkt zu errichten und den im westlichen Gemeindegebiet bestehenden REWE-Markt zukünftig als Getränkemarkt zu nutzen. Das neue Verkaufsgelände ist westlich der vorhandenen Hochspannungsleitung vorgesehen. Eine Aufstockung für Wohnraum oder andere Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund der Hochspannungsleitung nicht möglich. Auf der angrenzenden, bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Fläche sind die erforderlichen Stellplätze und Bepflanzungen zur Eingrünung geplant.

Der bestehende REWE-Markt am Einzelhandelsstandort Höchster Straße im westlichen Gemeindegebiet erfüllt mit 1100 qm Verkaufsfläche nicht mehr die Ansprüche an modernen Einzelhandel (Breite der Gänge, Warenpräsentation) und verfügt nicht über ein ausreichendes Parkplatzangebot. Für einen Neubau im Innenbereich konnte keine ausreichend große geeignete Fläche gefunden werden, was auch die Auswertung der Innenentwicklungspotenziale des Regionalverbandes bestätigt. Ebenso stehen keine geeigneten Umnutzungspotenziale zur Verfügung und der Ankauf mehrerer zusammenhängender Flächen im Bereich Höchster Straße scheiterte. Eine Platzierung des Einkaufsmarktes innerhalb des in Entwicklung befindlichen Wohngebiets „Quartier Mixte“ schied aufgrund der Umlegungsmöglichkeiten im Rahmen der mit den Alteigentümern vereinbarten Vorgehensweise bei der Zuteilung

aus. Zudem sollen mögliche störende Einflüsse durch Betrieb (Kühlung/Klimaanlage), An-
dienung und Verkehr vermieden werden.

Da am bisherigen REWE-Standort in Niederhofheim im westlichen Gemeindegebiet zwei
weitere Lebensmittelmärkte (Discounter) bestehen, stellt die Verlagerung an den östlichen
Siedlungsrand mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.100 qm auf maximal 1950
qm eine sinnvolle Angebotsverteilung und -erweiterung dar. Das Vorhaben sichert die woh-
nortnahe Versorgung in Oberliederbach für die bereits im Umfeld lebende Bevölkerung sowie
für die zukünftigen insgesamt ca. 1000 Bewohner des Quartiers Mixte und weitere im ge-
planten Urbanen Gebiet westlich des Sindlinger Weges (im Verfahren befindlichen 3. Reg-
FNP-Änderung Liederbach) und einer geplanten Wohnnutzung in Bereich Alt Oberliederbach
10. Auch in weiterer Zukunft ist der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung in Oberlieder-
bach vorgesehen (geplante Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand) und somit ist dort
mit dem größten Bevölkerungszuzug zu rechnen.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Bedeutung einer Verlagerung des Rewe-Marktes in
der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“ für eine langfristig sicher-
gestellte Grundversorgung“ (CIMA Beratung + Management GmbH) trifft zu dem Vorhaben
u.a. folgende Aussagen:

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist bereits 2020 mit einer sinkenden
Kaufkraftbindungsquote in Liederbach zu rechnen, so dass eine Ergänzung des Einzelhan-
delsangebotes zur Sicherung der Grundversorgung von Bedeutung ist - hier im Sinne einer
besseren Verteilung im Gemeindegebiet mit einer Verkaufsflächenvergrößerung des zu ver-
lagernden REWE-Marktes und einem Getränkemarkt in der bestehenden Immobilie. Der
Einzelhandelsstandort Höchster Straße im westlichen Gemeindegebiet ist als schützenswert
anzusehen, um langfristig die Versorgungsfunktion aufrechterhalten zu können. Durch die
Agglomerationswirkung von zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriemarkt und dem
geplanten REWE-Getränkemarkt (im der bestehenden Rewe-Immobilie) ist trotz zu erwar-
tender Umsatzverteilung von mehr als 10 % keine städtebauliche Auswirkung im Sinne von
Betriebsschließungen zu erwarten. Auch für den zur REWE-Gruppe gehörenden Nahkauf-
Markt in der Ortsmitte wird trotz einer zu erwartenden Umsatzverteilung von ca. 8,7 % kein
städtebaulicher Effekt im Sinne einer möglichen Betriebsschließung gesehen, da dieser
Markt als ergänzendes Angebot in zentraler Ortslage anzusehen ist, der sich hinsichtlich
Konzept und Zielgruppe stark von Planvorhaben unterscheidet. Eine Beeinträchtigung be-
nachbarter zentraler Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. Das Planvorhaben kann in
dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose
als verträglich eingestuft werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird den Zielen der Raumordnung (Zentralitätsgebot, Sicherung
der Grundversorgung, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) entsprochen. Der geplan-
te Markt übernimmt als einziger Vollversorger in der Gemeinde und einziger Lebensmittel-
markt im östlichen Gemeindegebiet eine wichtige Rolle für die Sicherung der Grundversor-
gung. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Anbindung an bestehende und geplante
Siedlungsgebiete kann das Vorhaben als städtebaulich integriert angesehen werden. Beein-
trächtigungen zentraler Versorgungsbereich können ausgeschlossen werden.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidiums Darmstadt (Oktober 2020) ist die Pla-
nung aus regionalplanerischer Sicht vertretbar, da für die Verlagerung und zeitgemäße Ver-
größerung des REWE-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Orts-
gebiet zur Verfügung stehen und durch den neuen Standort eine bessere Versorgung in fuß-
läufiger Entfernung für die bestehenden und geplanten Wohngebiete im östlichen Teil der
Gemeinde Liederbach entsteht.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da in der vorlaufenden 3. Änderung des Regio-
nalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach
am Taunus im Gebiet „Nördlich Weingärten“ durch die Rückwidmung von ca. 2,5 ha „Wohn-

baufäche, geplant“ mehr Baufläche zurückgenommen wird als zugunsten von "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" neu in Anspruch genommen wird (ca. 0,2 ha bisher geplante "Grünfläche Parkanlage" und ca. 0,7 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung").

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Liederbach beabsichtigt, am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte Planungsrecht für die Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes zu schaffen. Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde werden die betroffenen Flächen wie folgt geändert:

„Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha), „Grünfläche, Parkanlage“ (ca. 0,2 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,7 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,5 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)

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)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberliederbach und ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- 100% unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.
- Bodenart: Vega (brauner Auenboden) aus kalkfreien Auenlehmen
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: sehr hoch, hohes Biotopentwicklungspotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), hohes Ertragspotenzial, Feldkapazität/Wasserspeichervermögen und Nitratfiltervermögen: hoch, Erosionsgefahr: gering, Ackerzahl: 60-70

Wasser

- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- potenzielle Überschwemmungsfläche (Auenbereich des südlich verlaufenden Liederbaches)

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Flächen mit hoher Bedeutung)
- hohe Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Ackerflächen, Gehölzbestände in den südlich angrenzenden Flächen
- faunistischen Erhebung: keine Feststellung streng geschützter Arten oder Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, artenarmes Habitat in Siedlungsrandlage zum Offenland mit der zu erwartenden Avifauna, wertgebend ist das Vorkommen des Stieglitzes mit einem Revierzentrum innerhalb des Gebietes, Nahrungsgäste entsprechend dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit Mäusebussard und Turmfalke streng geschützte Vogelarten den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzten, ein Revier der Feldlerche außerhalb des Gebietes
- Gemäß Strategischer Umweltprüfung kein Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen, kein Feldhamster-Nachweis im Rahmen der faunistischen Erhebung
- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Liederbach ist das Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie Heuschrecken und Tagfaltern möglich. Hierzu enthält die faunistische Erhebung keine Aussagen.

Landschaft

- Lage im Naturpark Hochtaunus und im Landschaftsraum "nördlichen Main-Taunus-Vorland" außerhalb von hochwertigen und vielfältigen Landschaftsbild-Bereichen, hohe Einsehbarkeit aufgrund der rein ackerbaulichen Nutzung und der Lage am Ortsrand, der in diesem Bereich durch mehrere Hochhäuser geprägt ist. Durch die Bebauung des Quartier Mixte wird der REWE-Markt in Zukunft Teil dieses Neubaugebietes sein.
- Westlich verlaufen der Regionalparkkorridor und die Bonifaziusroute als Bestandteil eines regionalen Rad- und Fußwegenetzes. Das Gebiet dient der wohnortnahen Erholung.

Mensch und seine Gesundheit

- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf den angrenzenden Trassen der Straßen Am Wehr und Höchster Straße (Dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt.).

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Durch das Gebiet verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV).

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Auf der westlichen Teilfläche von Gebiet A sind durch die bisherige Bauflächen-Planung Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten wie: Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer- und Filter- und natürliche Ertragsfunktion), Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Veränderung des Landschaftsbildes, Lärm und Emissionen durch Verkehr und Heizungen.

Auf der östlichen Teilfläche sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die bisher geplante Nutzung als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen der Planänderung

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

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen im Bereich der Stellplätze, dadurch geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Liederbach jedoch nicht erheblich sind, da großflächig klimarelevante Flächen angrenzen. Integrierte Gehölzpflanzungen und eine versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze können diese Auswirkung verringern.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust von Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen sowie Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere. Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist aufgrund der Biotopausstattung (Acker) nicht zu rechnen. Ggf. kann es durch Eingriffe in angrenzende Gehölzbereiche außerhalb des Änderungsgebietes zum Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und dadurch zu Individuenverlusten und einer Verschlechterung der Habitatbedingungen von Feldlärche, Goldammer, Haussperling, Wacholderdrossel und Stieglitz kommen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitate in der Umgebung kompensiert werden. Für den Stieglitz sind mittel- und

langfristig Ausgleichsflächen zu schaffen (Gehölzbestände aus einheimischen Gehölzen). Bei den festgestellten Greifvögel-Nahrungsgästen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen, da davon ausgegangen werden kann, dass sie nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf im Umfeld vorkommende Alternativflächen ausweichen. Eine mögliche Verdrängung durch Störungen während der Bauzeit ist in der Regel nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Im nachfolgenden Bebauungsverfahren ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen und es sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

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

- Veränderung des Landschafts- und -Ortseingangsbildes, Gestaltung eines neuen Ortseingangscharakters im Rahmen der Gesamtbauung des Quartiers Mixte

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

- Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch den Liefer- und Kundenverkehr des Nahversorgers, wovon durch die Ortsrandlage und eine entsprechende Gebäude- und Funktionsausrichtung keine Wohngebiete unmittelbar betroffen sind.

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

- Belastung der Nutzer/Bediensteten durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV. Die entsprechenden Schutzabstände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung mit dem Leitungsträger abzustimmen und einzuhalten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG 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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf für die durch Bebauung und Versiegelung entstehenden Eingriffe ist im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und es sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen oder vertraglich zu regeln.

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. Dies sind Flächen, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Zudem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und 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), Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- 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 verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, 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.
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

- Festsetzung von Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze, ggf. Fassaden- und Dachbegrünung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz für betroffene Arten
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten im Innenbereich keine den Standortanforderungen genügenden Flächen in ausreichender Größe und mit geeigneter Verkehrsanbindung zur Verfügung stehen. Da das Vorhaben der Nahversorgung vorhandener und geplanter Wohngebiete im östlichen Gemeindegebiet dienen soll, ist der Standort durch die direkte Anbindungsmöglichkeit an die Höchster Straße ohne Durchfahrung von Wohngebieten der vorzuziehende. Durch die Ortsrandlage sind auch keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzung zu erwarten.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im 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 Änderung dient der bauleitplanerischen Vorbereitung der REWE-Standortverlagerung wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort und der gemeindlichen Zielsetzung, die wohnungsnah Versorgung im östlichen Gemeindegebiet zu verbessern. Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) sowie Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Festsetzungen zur Begrünung, Gehölzpflanzung, Gebäudegestaltung und von Ausgleichsmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1 - 4 des Quellenverzeichnisses

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 11.10.2018
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Luftbild 2017
- [4] Ergebnisse der faunistischen Erhebungen „Am Wehr“, Plan Ö Dr. R. Kristen, Biebertal-Fellingshausen, Februar 2019
- [5] Gutachterliche Stellungnahme zur Bedeutung einer Verlagerung des Rewe-Marktes in der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“ für eine langfristig sichergestellte Grundversorgung, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 31.07.2020 mit Ergänzungen im Oktober 2020