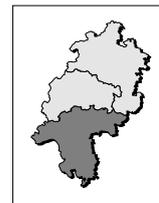


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 62.0
12.02.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 2.03.2018 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -6-	Anlagen : -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------------------	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Schwalbach, Stadtteil Schwalbach
Gebiet: "Östlich der Straße Am Flachsacker"**

Sehr geehrte Damen und Herren,
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. IV-2018-10 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Koşan
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
kosan@region-frankfurt.de

08. Februar 2018

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 08. Februar 2018 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbands-kammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Niederdorfelden**, Ortsteil Niederdorfelden
Gebiet: "Im Bachgange"
Drucksachen-Nr. IV-2018-9

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach**, Stadtteil Schwalbach
Gebiet: "Östlich der Straße Am Flachsacker"
Drucksachen-Nr. IV-2018-10

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Koşan
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
BLZ 500 700 24, Kto. 803 428 200
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00
BIC: DEUTDE33HAN33

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2018-10

Dezernat III

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach**, Stadtteil Schwalbach
Gebiet: "Östlich der Straße Am Flachsacker"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird.
Im Änderungsbereich (Fläche A) wird eine ca. 0,9 ha große Grünfläche überplant. Diese wird durch die Zurücknahme einer ca. 1 ha großen "Wohnbaufläche, Planung" im Bereich der Reithalle (Fläche B) ausgeglichen.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 08.02.2018

Für die Richtigkeit:



Dr. Gabriela Bloem

Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

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

Die Stadt 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.

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" mit ca. 1 ha in Bereich der Reithalle, östlich des Änderungsbereiches.

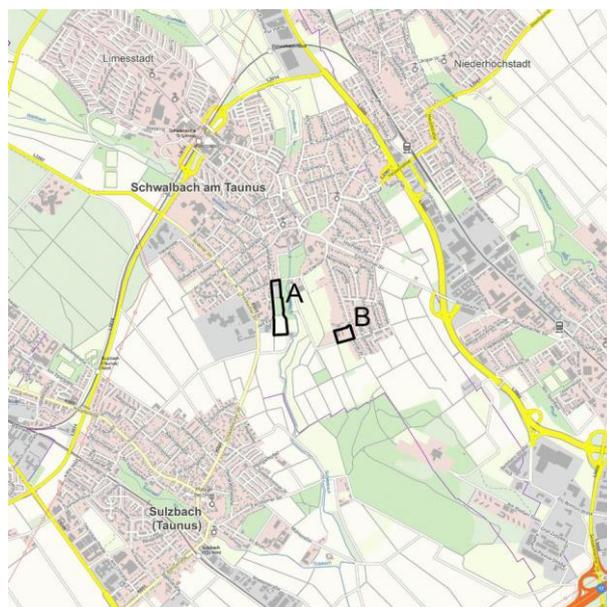
Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Schwalbach am Taunus

Gebiet: Östlich der Straße Am Flachsacker

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Durch die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen soll ein sozial durchmischtes Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen.

Flächenausgleich

erbracht

Gebietsgröße

ca. 2,2 ha

Zielabweichung

nicht erforderlich

**Stadtverordnetenbeschluss
zur RegFNP-Änderung**

10.08.2017

Parallelverfahren

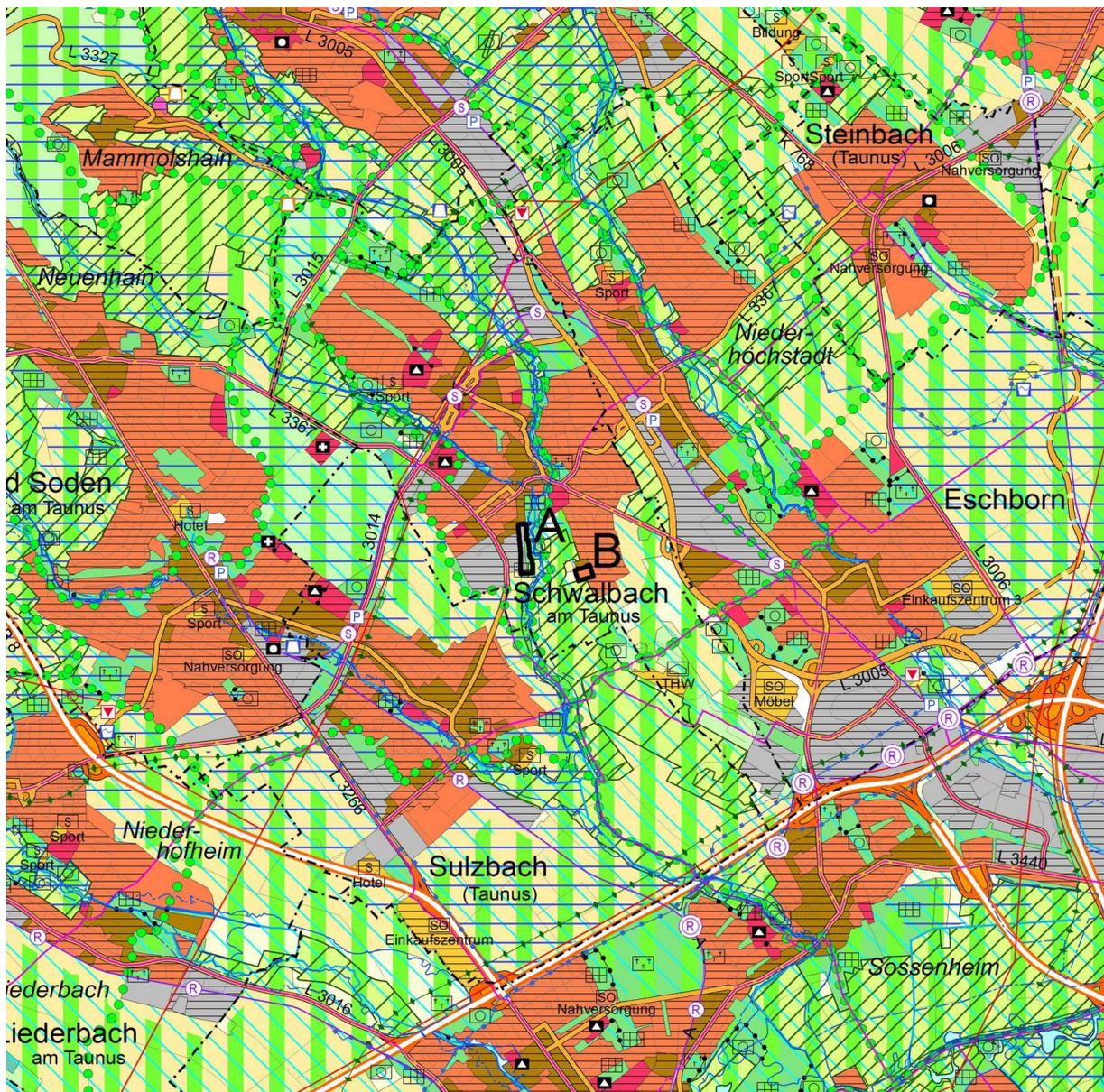
nein ja,

FFH-Vorprüfung

Vorliegende Gutachten

zu Themen:

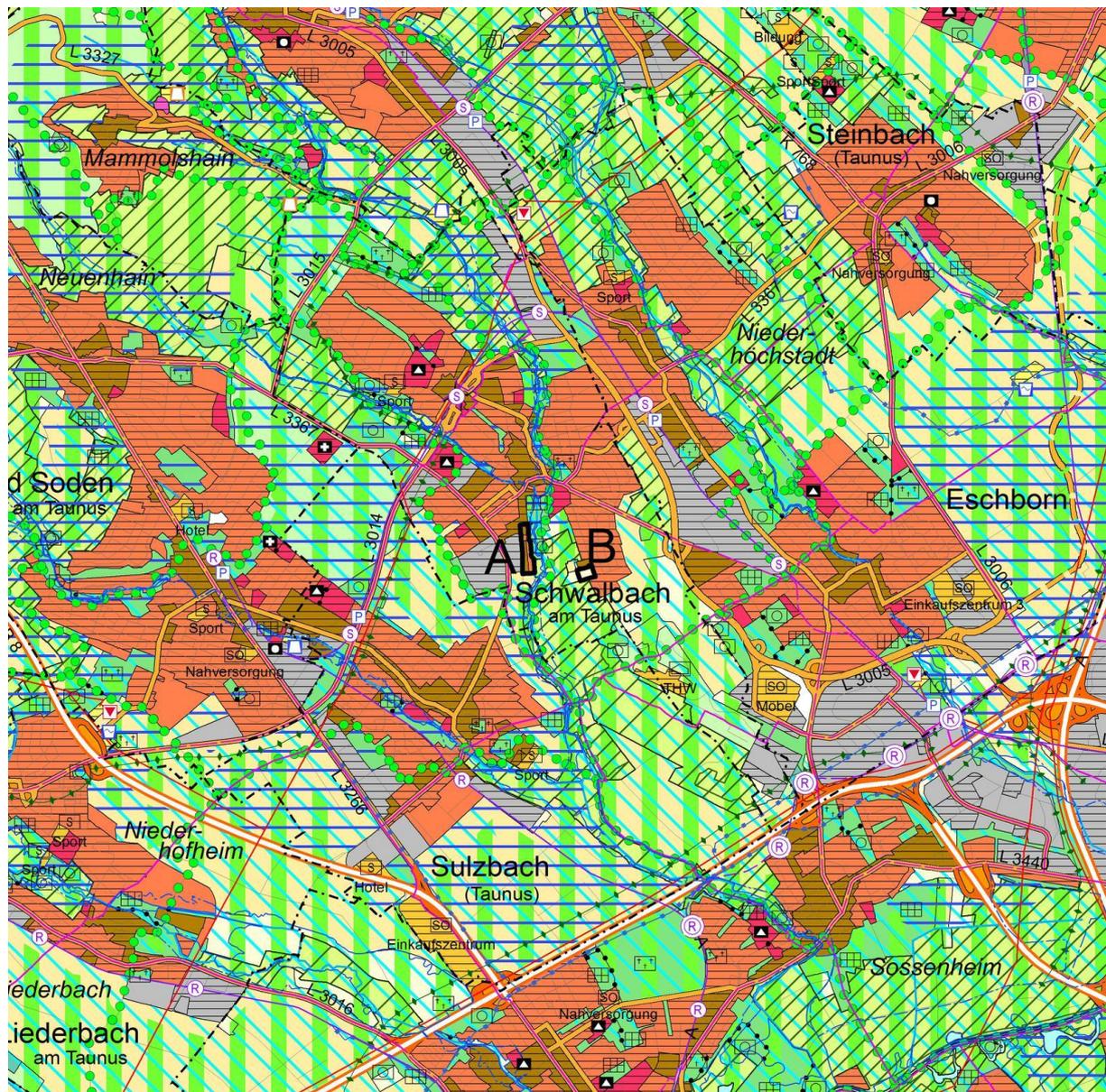
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

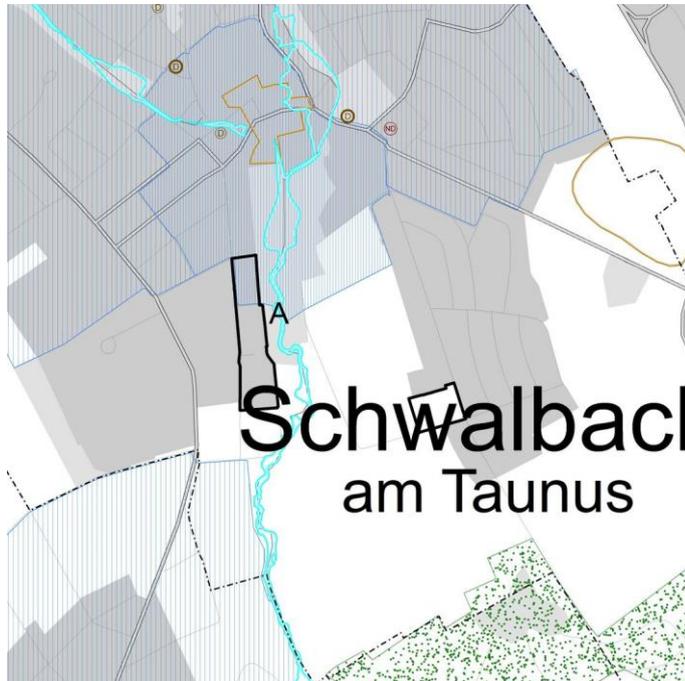
Gebiet A:

"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)

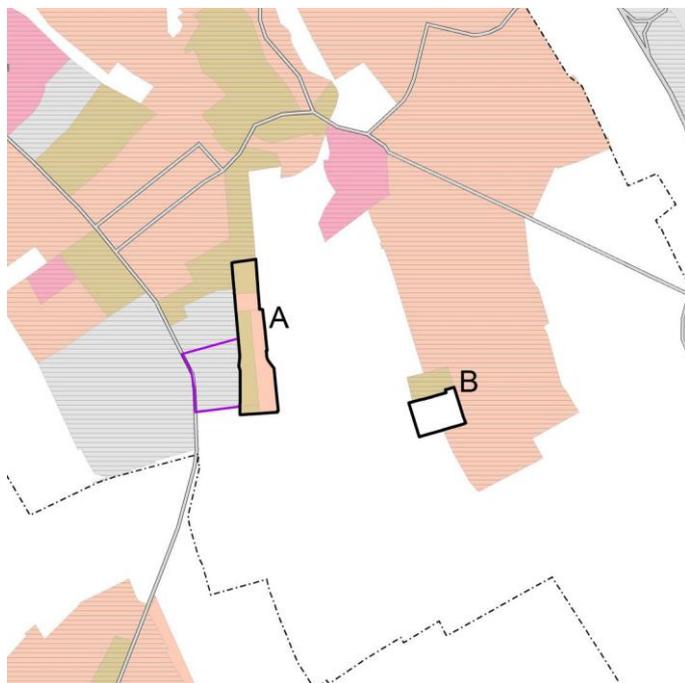
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

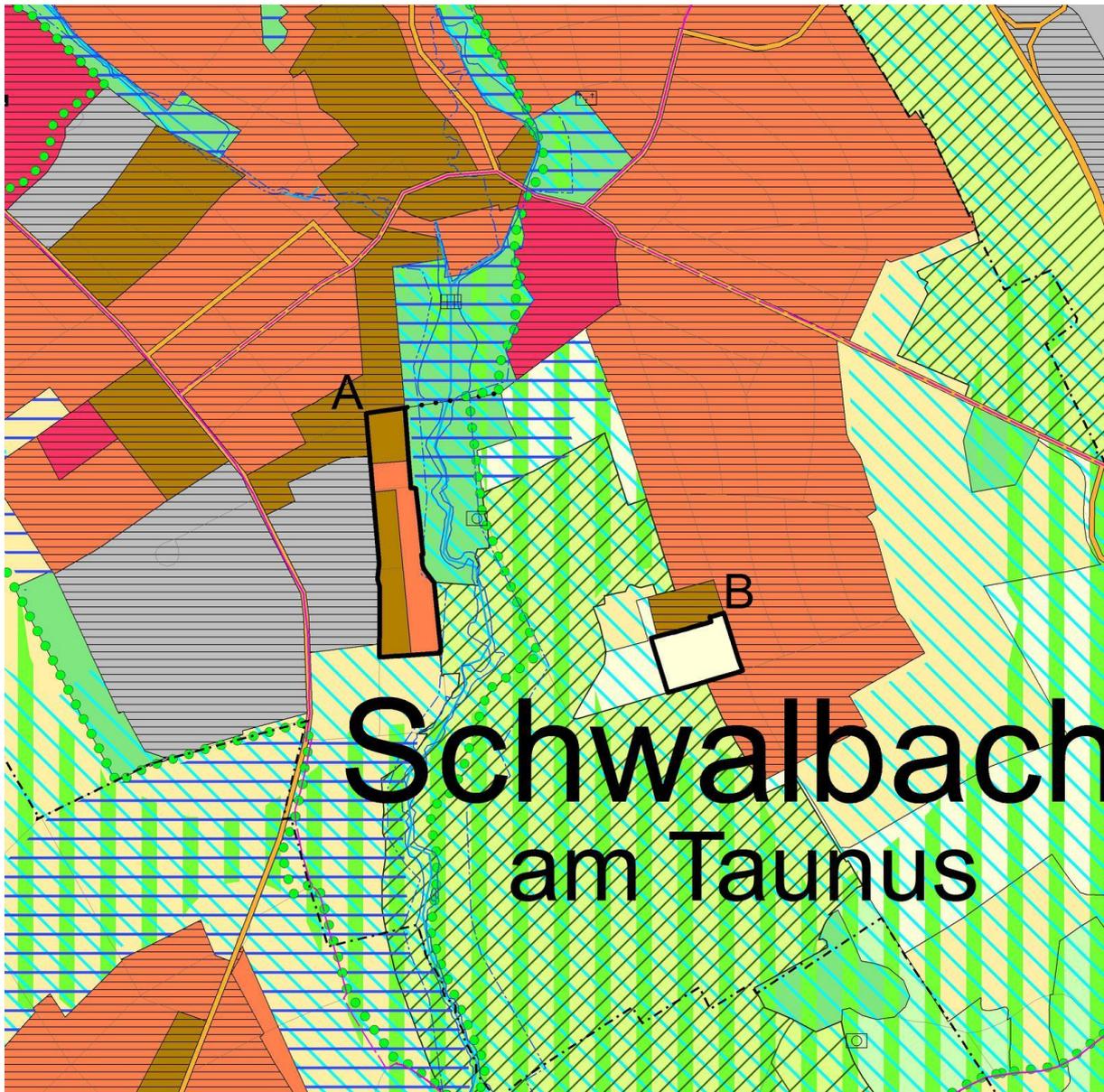
Luftbild (Stand 2012)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame 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 § 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 (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 Mischgebietsentwicklung 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.

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 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.

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)

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 m² 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.
 - naturnahe 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:
 - Phyrosol 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)
- **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 Biotopie wie Hecken, Bäume und Baumgruppen
- Das Biotopverbundsystem schließt sich östlich des Schwalbaches an
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Gartennutzung, Grünlandflächen, Gebüsche und Baumgruppen, Nachbarschaft zum Schwalbach) können Vorkommen von Europäischen Brutvogelarten auftreten (weit verbreitete, ubiquitäre Arten der Siedlungen wie z.B. Amsel, Star, Ringeltaube, Kohlmeise, Elster; typische Gartenvögel wie z.B. Girlitz, Stieglitz, Gartenrotschwanz; Vögel des Halboffenlandes wie z.B. Goldammer, Neuntöter, Bluthänfling sowie unterschiedliche Baumhöhlenbewohner). Weiterhin sind durch die Strukturvielfalt, die kleinräumige Nutzung des Gebietes und die Nähe zum Schwalbach Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Fledermäusen, (Klein-) Säugern, und verschiedenen Wirbellosen (u.a. Tagfalter, Käfer, Libellen) zu erwarten.
- **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

- 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

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, Roudung, 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: europäische Brutvogelarten, evtl. Fledermäuse, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, wobei dezidierte Aussagen erst auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Ebene des Bebauungsplanes möglich sein werden

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

- Verlust von Teilen einse 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 Techni-

ken 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.

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

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- 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. 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*)
- 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
- 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
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden.
- Trennung von Gewerbe- und Wohnbauflächen durch eine Zone von Gemischten Bauflächen zum ausreichenden, innenstadtdäquaten 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 Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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 Schutz-

zone 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 1-5 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