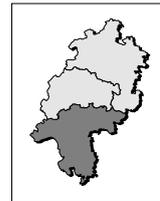


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 62.2

11.02.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 05.04.2019 (HPA) 12.04.2019 (RVS)	Tagesordnungspunkt: -2- -2-	Anlagen: -1-
---------------------------	--	-----------------------------------	-----------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss 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 dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. IV-2018-62 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  
Frau Dr. Zeiß  
Dezernatsleiterin  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und  
Bauleitplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

30. Januar 2019

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Dr. Zeiß,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2018 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss zur Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach**, Stadtteil Schwalbach

Gebiet: "Östlich der Straße Am Flachsacker"

**Beschluss-Nr. IV-132 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2018-62**

In Ihrer Sitzung am 30.01.2019 hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss zur Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Gronau

Gebiet: "Dottenfelder Hof"

**Beschluss-Nr. IV-138 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2018-69**

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Seite 2 zum Schreiben vom 15. November 2018  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:      Beschluss-Nr.IV-132 und DS-Nr. IV-2018-62  
                  Beschluss-Nr.IV-138 eintragen und DS-Nr. IV-2018-69

## Beschluss Nr. IV-132

aus der 14. Sitzung  
**der Verbandsversammlung**  
am Mittwoch, 12.12.2018

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

**IV-2018-62**

### Beschluss:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den vorgelegten Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Schwalbach, Stadtteil Schwalbach Gebiet: "Östlich der Straße Am Flachsacker" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist vorgelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2018-62**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-76 des Regionalvorstandes vom 08.02.2018  
Beschluss Nr. IV-94 der Verbandskammer vom 07.03.2018 zu DS IV-2018-10  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-94 des Regionalvorstands vom 17.05.2018  
Beschluss Nr. IV-109 der Verbandskammer vom 13.06.2018 zu DS IV-2018-26  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

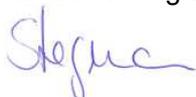
Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Schwalbach, Stadtteil Schwalbach Gebiet: "Östlich der Straße Am Flachsacker" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
- die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 15.11.2018

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

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

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus  
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus  
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus, Bau- und Planungsamt

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus), Kaufmännischer Service, Bürgerservice, Büroleitung  
Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 Planen und Bauen  
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Königstein, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche

Hessische Landesbahn GmbH  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Main-Taunus-Kreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Schwalbach am Taunus  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Katholische Pfarrgemeinde, Schwalbach am Taunus  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

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

- 3) Im Rahmen des RegFNP-Änderungsverfahrens sind drei Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen.

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

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

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

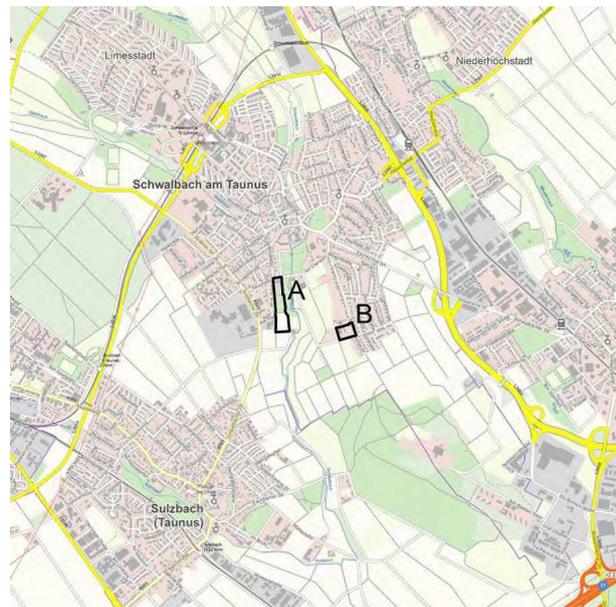
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	07.03.2018
Frühzeitige Beteiligung:	27.03.2018 bis 25.04.2018
Auslegungsbeschluss:	13.06.2018
Öffentliche Auslegung:	24.07.2018 bis 30.08.2018
Abschließender Beschluss:	
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**

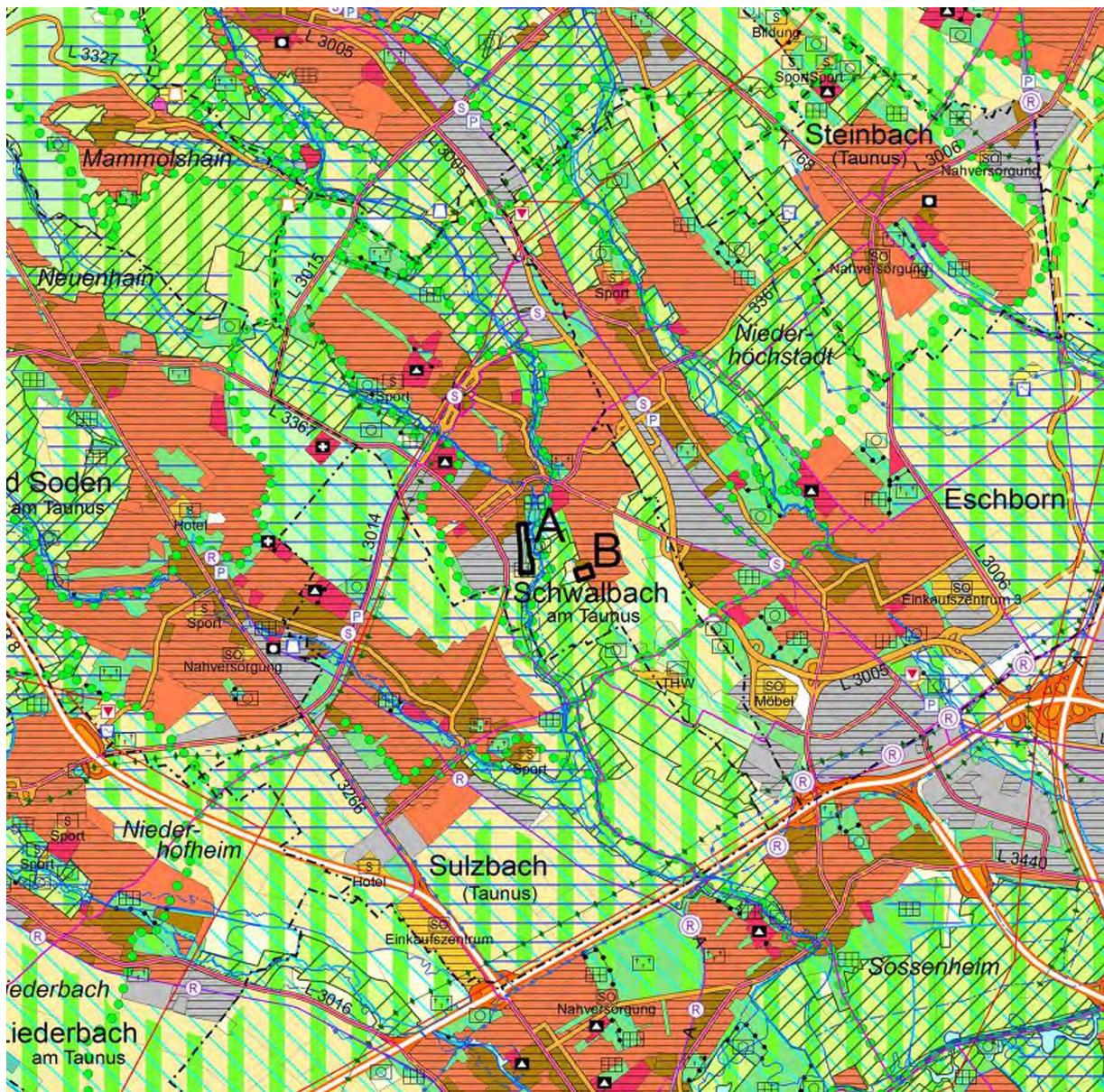
---

**Vorliegende Gutachten**

zu Themen: Verkehr  
Artenschutz  
Emissionen/Immissionen  
Lärm

---

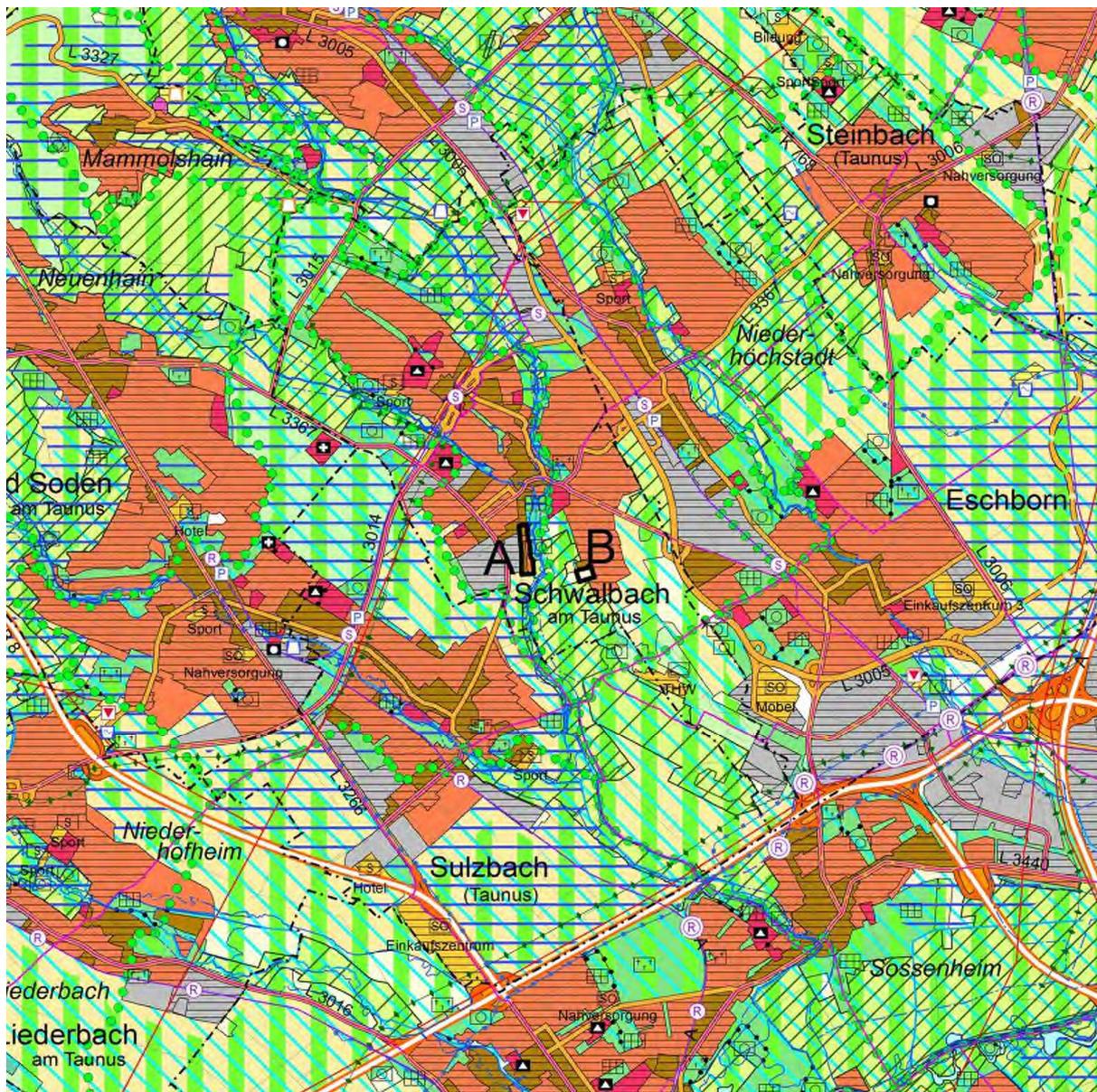
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

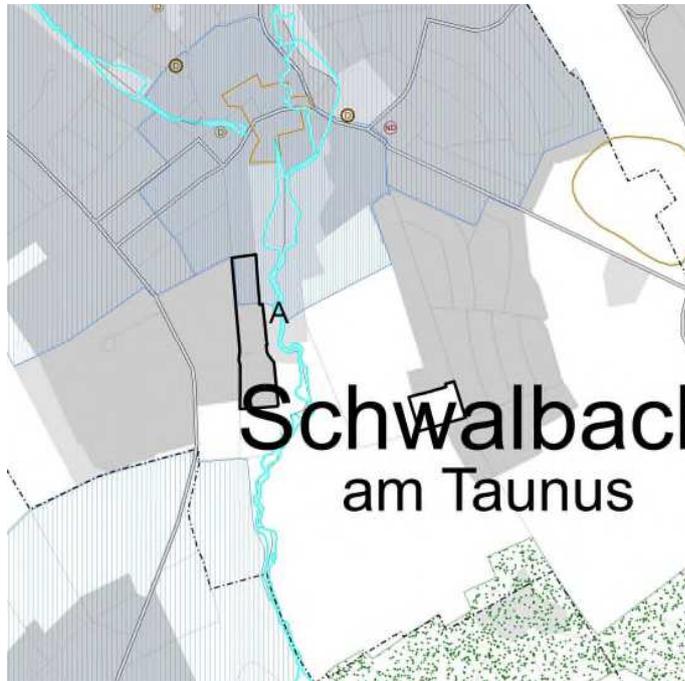
### Gebiet A:

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

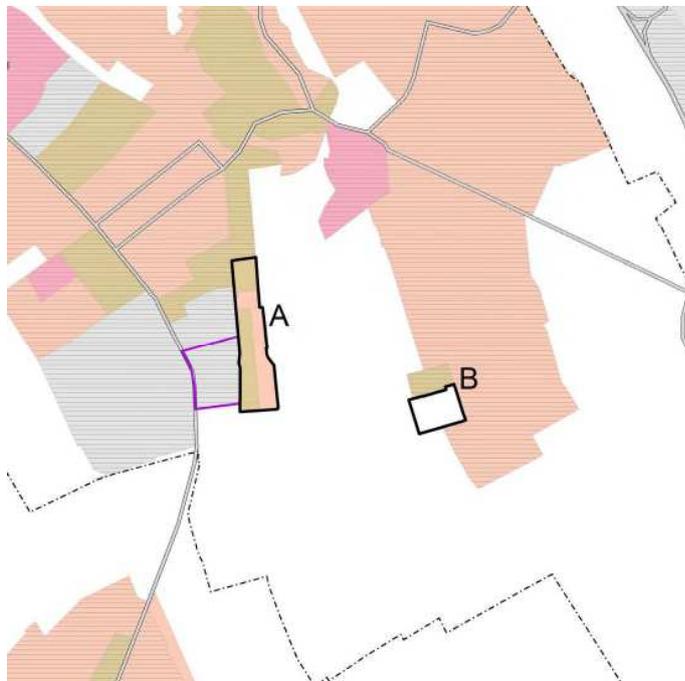
### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

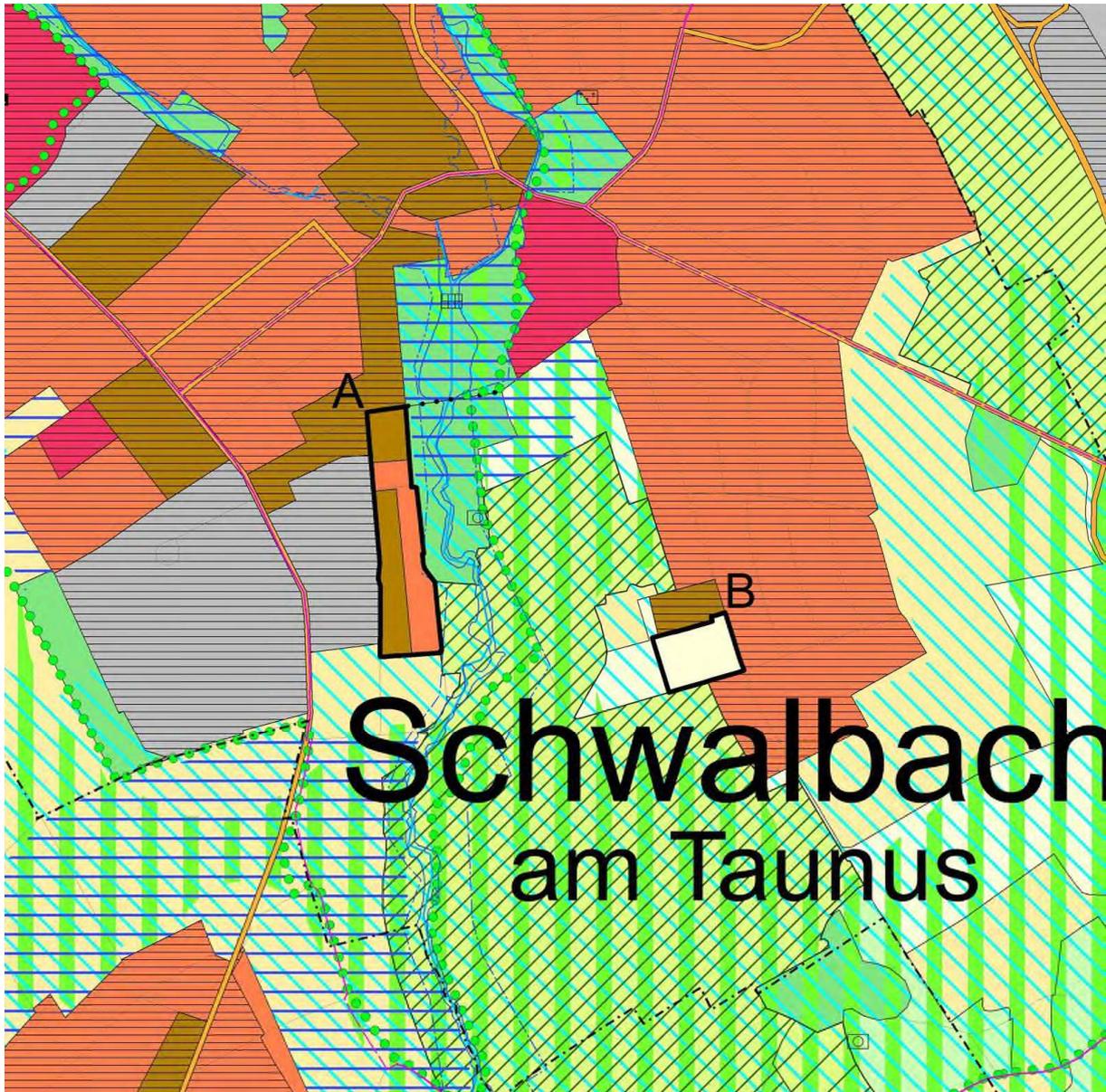
## Luftbild (Stand 2015)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

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

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

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

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

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

#### **Flächenausgleich:**

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

#### 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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

#### Gebiet A

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

#### Gebiet B

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

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

#### Gebiet A

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

Naturpark Hochtaunus

#### Gebiet B

Naturpark Hochtaunus

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

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

Abschließender Beschluss

---

- Phytosol aus umgelagertem Lösslehm und Löss und technogenem Material

### Wasser

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

### Luft und Klima

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

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

#### Landschaft

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

#### Mensch und seine Gesundheit

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

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

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

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

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

### **Gebiet B**

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

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

## **Auswirkungen der Planänderung**

### **Gebiet A**

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

- Flächenverlust durch Versiegelung
- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Auftrag, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung, evtl. Schadstoffeintrag  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG dar.
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehrsaufkommen und gewerbliche Tätigkeiten  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: 21 Brutvogelarten, Zwergfledermäuse.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.
- Verlust von Teilen eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust sowie Lärmbelastung des für die Erholung genutzten Freiraums
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BauGB und des BImSchG dar.
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm
- Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen entstehen und Abfälle sowie Abwasser anfallen.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

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

- Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.
- Aussagen zu Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden.

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

### **Gebiet B**

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

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

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

Die endgültigen externen Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

### **FFH-Verträglichkeit**

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

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

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

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

- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. 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
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, wie z.B. Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen und Anbringen von Nistkästen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

#### Abschließender Beschluss

---

- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet oder im Nahbereich des Plangebietes
- Aus der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass passive Lärmschutzmaßnahmen wegen des Straßenverkehrslärms erforderlich sind.
- Aussagen zu den beiden gewerblichen Betrieben können erst nach Vorlage des erforderlichen Detailgutachtens ergänzt werden.
- Die Tennisplätze halten gemäß Gutachten die Richtwerte ein, hier sind keine Maßnahmen erforderlich,
- Trennung von Gewerbe- und Wohnbauflächen durch eine Zone von Gemischten Bauflächen zum ausreichenden, innenstadtaquaten Lärmschutz für die Bewohner
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restrik-

tion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

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

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

Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation Bericht Nr. M 138660/01

14. März 2018

Müller- BBM GmbH

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion  
Main-Taunus  
Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01822**

**Dokument vom: 26.07.2018  
Dokument-Nr.: S-04316**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Ruhender Verkehr:

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen. Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention:

Die Polizei macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt mit einzubeziehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden an die entsprechende Kommune weitergeleitet.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**SCHWA\_002\_B-01823**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 24.07.2018**

**Dokument-Nr.: S-04323**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Für d. Bauvorhaben "Am Flachsacker" wird eine "Ausgleichfläche" am Sossenheimer Weg 42, 65824 Schwalbach "neben d. Reiterhof" genannt. Das ist unser Eigentum, eine Änderung der Nutzungsfläche werden wir nicht zustimmen, und legen hiermit schon vorab den Widerspruch ein. Zumal wir allein aus der Zeitung über dieses Vorhaben erfahren haben - Höchster Kreisblatt v. 24.07.2018.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei der genannten Ausgleichsfläche handelt es sich nicht um die Enteignung des Grundstückes. Die Fläche wird als Fläche mit der Darstellung "Wohnbaufläche, geplant" aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) herausgenommen und wird künftig als "Fläche für die Landwirtschaft" im Plan dargestellt sein. Dies geschieht im Zuge der Flächenausgleichsrichtlinie, die eine Rücknahme von Planflächen fordert, wenn neue, nicht versiegelte Flächen überplant werden. In diesem Fall war die Fläche neben dem Reiterhof die einzige Planfläche, die auf der Gemarkung Schwalbach im RPS/RegFNP 2010 dargestellt war für die in naher Zukunft, laut Aussage der Stadt Schwalbach, keine verbindliche Bauleitplanung angestrebt war. Die Darstellung von Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan sind nicht rechtsverbindlich, es sind lediglich Zielaussagen. Eigentümer der Flächen haben daher keinen Anspruch auf entsprechende Entwicklung.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus**  
**Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01824**

**Dokument vom: 25.07.2018**  
**Dokument-Nr.: S-04320**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 23.04.2018, Az. Hi-1, zum Entwurf der oben genannten 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Schwalbach am Taunus bereits eine Stellungnahme abgegeben.  
Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden und öffentlich ausliegenden Entwurfs keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise der o.g. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wurden an die entsprechende Kommune weitergeleitet.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**SCHWA\_002\_B-01825**

**Dokument vom: 03.08.2018**  
**Dokument-Nr.: S-04331**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass das Plangebiet im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West sowie im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt Süd belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand August 2018. Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen. Der Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West [FFI-SRAD] erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung. [(Geogr. Koordinaten ETRS 89 [WGS84]: 50° 02' 11,46" N / 08° 31' 16,99" E)]. Der Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt Süd [FFS-SRADA] erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung. [(Geogr. Koordinaten ETRS 89 [WGS84]: 50° 01' 32,83" N / 08° 33' 09,44" E)]. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und müssen dort mit dem Stellungnehmer abgestimmt werden. Die Informationen werden an die Kommune weitergeleitet.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: BUND Kreisverband Main Taunus Manfred Guder**  
**Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01826**

**Dokument vom: 13.08.2018**  
**Dokument-Nr.: S-04342**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. Landesverband.  
Wir lehnen die Änderung des Regionalplans (Stadt Schwalbach "Östlich der Straße all Flachsacker") ab und begründen dies wie folgt: Die Überschreitung der dargestellten Baufläche im RegFNP zerstört wertvollen Naturraum in der Talau des Westbaches. Zusätzlich ist der Uferbereich gegenüber mit einer Tennisanlage stark entwertet.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Das Plangebiet liegt terrassenartig erhöht oberhalb der Schwalbach-Aue und ist durch die Bodenformengruppe Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen geprägt, die definitiv keine Auendynamik aufweisen. Am Hang zur eigentlichen Bachaue liegt das durchgrünte Gelände des örtlichen Geflügelzüchter-Vereins, das durch die Planung nicht betroffen ist und einen durchgrünten Abstandspuffer zur östlich liegenden Bachaue bildet. Die Hangkante in diesem Bereich ist laut amtlicher geologischer Karte überwiegend durch kalksteinartige Hydrobienschichten des Untermiozän aufgebaut und somit deutlich gegenüber der Bachaue erhöht. Die genannten bestehenden Tennisplätze auf der anderen Seite des Baches liegen deutlich tiefer. Somit findet durch die Planung kein Eingriff in die Talau des Waldbaches statt.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und  
Service  
Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01827**

**Dokument vom: 15.08.2018  
Dokument-Nr.: S-04352**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sondern die der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die entsprechende Kommune weiter geleitet.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landessportbund Hessen e.V. GB**  
**Sportinfrastruktur**  
**Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01828**

**Dokument vom: 17.08.2018**  
**Dokument-Nr.: S-04351**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des Landessportbundes Hessen e.V. / TC Schwalbach e.V. kann einer Änderung des „Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Schwalbach, Stadtteil Schwalbach, Gebiet: „Östlich der Straße Am Flachsacker“ nicht zugestimmt werden, da die Belange des Sports / TC Schwalbach maßgeblich betroffen sind und die Sportanlage durch die Änderungen in Ihrem Bestand gefährdet ist. Wir kommen zu dieser Einschätzung, da wir insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen (vgl. SALVO Sportanlagenlärmschutzverordnung / 18. BImSchV) einen reibungslosen Betrieb gefährdet sehen. Das von der Gemeinde vorgelegte Lärmschutzgutachten wird von uns in seiner Gänze als unzureichend abgelehnt. Ferner sind die Abstandsflächen laut Salvo bei Tennisanlagen mit min. 3 Plätzen nicht einhaltbar. Diese belaufen sich beim Spielbetrieb (nur am Tage auch innerhalb der Ruhezeiten) wie folgt: - Reines Wohngebiet ca. 110m - Allg. Wohngebiet ca. 70m Eine Zustimmung könnte unter Vorbehalt nur dann erfolgen, wenn eine Eintragung einer Baulast in das öffentlich-rechtliche Baulastenverzeichnis zu Gunsten des Sportvereins; Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Sportvereins (Verzicht auf Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche gegen Emissionen, die vom Bestand sowie im Falle der Erweiterung von der Tennisanlage ausgehen können, ferner Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche wegen nach § 906 BGB zu duldender Einwirkungen). Ferner müsste sich der Bauherr verpflichten, eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen auf dessen Grundstück auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Ohne die vertragliche Zusicherung der oben genannten Punkte können wir einer Änderung des Regionalplans nicht zustimmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise und Forderungen müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Sie betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main Geschäftsstelle Hochtaunus  
/ Main-Taunus  
Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01829**

**Dokument vom: 17.08.2018  
Dokument-Nr.: S-04350**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Frankfurt wird das geplante Mischgebiet, sich in absehbarer Zeit zu einem schwerpunktmäßigen Wohngebiet entwickeln. Auf Grund der Grundstückspreise ist ein Mischgebiet in aller Regel für Gewerbetreibende nicht attraktiv und langfristig nicht tragbar. Desweiteren wird durch die Ausweisung von Mischgebietsstrukturen es unweigerlich zu einer Gemengelage zwischen den angrenzenden Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung führen. Aufgrund der geringen möglichen Abstandsflächen wird es zu Konflikten zwischen den vorhandene Betriebsstrukturen und den neuen Bewohnern geben. Weiterhin sehen wir mit dem höheren Verkehrsaufkommen ins Besondere mit der erhöhten Nachfrage an Stell- und Parkplätzen, einen Nachteil für die angesiedelten Gewerbebetriebe. Der berechnete Flächenanspruch von Industrie- und Gewerbeflächen darf neben der Notwendigkeit von Wohnbaufläche nicht vernachlässigt werden. Angesichts der aufkommenden Nutzungskonflikte um die zur Verfügung stehenden Flächen, sollte der Fokus auf die Gewährleistung langfristiger Planungssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe liegen, wobei diese sowohl die Weiterentwicklung ansässiger Unternehmen als auch die Ansiedelung neuer Unternehmen ermöglichen muss. Die Stadt Schwalbach überplant eines der letzten Reserveflächen für Gewerbe. Aus Sicht der IHK Frankfurt am Main darf der Flächenbedarf für Gewerbe gegenüber der Wohnraumversorgung nicht in den Hintergrund rücken. Wir bitten Sie, unsere Bedenken in der weiteren Planung mit einfließen zu lassen.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Schwalbach hat im Aufstellungsverfahren zum RPS/RegFNP 2010 auf Wohnbauflächenpotenziale des FNP des früheren UVF verzichtet und möchte unter aktuell veränderten Rahmenbedingungen der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Nach Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwalbach wurden in den letzten Jahren die betroffenen gewerblichen Bauflächen nicht für Gewerbenueansiedlungen oder Vergrößerung vorhandener Betriebe nachgefragt. Eine Umfrage unter den betroffenen Grundstückseigentümern ergab, das in dieser Hinsicht kein Interesse bestehe. Im gesamten bestehenden Gewerbegebiet westlich der Straße "Am Flachsacker" ist vor allem im nördlichen Teil eine vorherrschende Wohnnutzung gegeben. Teils hat es bereits den Charakter eines Mischgebietes. Im Übrigen sind in den Schwalbach umgebenden Kommunen des Main-Taunus-Kreises im RPS/RegFNP 2010 noch hinreichend Gewerbeflächenpotenziale gegeben. Für das neue Plangebiet werden für den ruhenden Verkehr Tiefgaragen sowie oberirdische Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung von IMB Plan GmbH, Frankfurt, bescheinigt eine gesicherte verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans Nr. 99, der der Änderung des RPS/RegFNP 2010 zu Grunde liegt.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**SCHWA\_002\_B-01842**

**Dokument vom: 21.08.2018**  
**Dokument-Nr.: S-04366**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits zum Vorentwurf vorgetragen, erscheint es aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend, für den Flächenausgleich eine bereits durch einen Reiterhof mit Halle und Stallungen genutzte, der Landwirtschaft zuzuordnenden Fläche, heranzuziehen. Dies resultiert aus der relativ hohen ökologischen Wertigkeit der Kleingärten, die vorkommende Struktur- und Artenvielfalt sowie den erheblichen Auswirkungen welche mit der Umsetzung für die Umweltgüter zu erwarten sind. Es wird ein Flächenausgleich zugunsten eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft angeregt. Auf diesen Ausgleichsflächen sollten großzügige natur- und artenschutzfachliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden.

Des Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahmen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Bei der 2. Änderung der Stadt Schwalbach geht es nicht um natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sondern rein um den Flächenausgleich laut Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes, die im März 2015 beschlossen wurde. Die Richtlinie regelt einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden und soll den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern. Wird eine noch nicht versiegelte Fläche für Neuplanungen in Anspruch genommen, muss eine gleichgroße Fläche, die bereits als Planfläche im RegFNP 2010 enthalten ist, zurück gegeben werden.

Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gebietes umgesetzt werden (s. Kapitel B 2.3). Die endgültigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

Vom Main-Taunus-Kreis liegt uns eine Stellungnahme vom Amt für Gesundheit, Verbraucherschutz, Veterinärwesen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz vor. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: Der Teil des Plangebietes, der von Grünfläche Wohnungsferne Gärten in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche geändert werden soll, liegt terrassenartig erhöht oberhalb der Schwalbach-Aue. Am Hang zur eigentlichen Bachaue liegt das durchgrünte Gelände des örtlichen Geflügelzüchter-Vereins, der erhalten bleiben soll und nicht Teil des Änderungsgebiets ist.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises  
Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01843**

**Dokument vom: 23.08.2018  
Dokument-Nr.: S-04369**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 03.05.2018 wiederholen wir unsere Anregung, auf die Änderung der „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten zugunsten einer Bebauung zu verzichten, um die Flächen zu erhalten, die in Verbindung mit den Gehölzstrukturen des Baches eine große Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt haben.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Teil des Plangebietes, der von Grünfläche Wohnungsferne Gärten in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche geändert werden soll, liegt terrassenartig erhöht oberhalb der Schwalbach-Aue. Am Hang zur eigentlichen Bachaue liegt das durchgrünte Gelände des örtlichen Geflügelzüchter-Vereins, der erhalten bleiben soll und nicht Teil des Änderungsgebiets ist.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01844**

**Dokument vom: 24.08.2018  
Dokument-Nr.: S-04358**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main sieht die Planungen äußerst kritisch. Zum einen werden dadurch wiederholt im Rhein-Main-Gebiet Reserveflächen für gewerbliche Nutzung aufgegeben zu Gunsten von und umgewandelt in Wohnnutzung. Völlig vernachlässigt wird hierbei, dass auch das Gewerbe Erweiterungsflächen benötigt. Nicht zuletzt ist das Bevölkerungswachstum in Rhein- Main darauf zurückzuführen, dass hier Arbeitsplätze durch Gewerbe, Handel, Handwerk und Industrie bereitgestellt werden. Diese Arbeitsplätze bedürfen ebenfalls ausreichender Flächen und Flächenreserven, um eine prosperierende Wirtschaft auch zukünftig zu gewährleisten. Zum anderen rückt durch die Planungen Wohnen als schutzbedürftige Nutzung in den geplanten Allgemeinen Wohngebiets-, aber auch in den Mischgebietsflächen näher an die vorhandene Gewerbenutzung heran. Nicht nur werden also dem Gewerbe perspektivisch seine Erweiterungsmöglichkeiten genommen. Es wird durch das Heranrücken der Wohnbebauung auch mit strikteren Lärm- und anderen Emissionsgrenzwerten konfrontiert, belastet und eingeengt. Hinzu kommt, dass in der gegenwärtigen angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt insbesondere Nachfrage und somit Druck auf die geplanten Mischgebietsflächen entstehen wird, dort vor allem Wohnnutzung und wenig bis kein Gewerbe zu realisieren. Darüber hinaus sind für Wohnnutzung auch deutlich höhere Flächenpreise zu realisieren, mit denen gewerbliche Nutzungen in der Regel nicht konkurrieren können. Es steht also zu befürchten, dass trotz planungsrechtlicher Festsetzung als Mischgebiet sich de facto ein rein durch Wohnen genutztes Gebiet in unmittelbarer Nähe zu bestehendem Gewerbe entwickelt. Die Stadt Schwalbach muss dies über ihre Baugenehmigungspraxis unbedingt unterbinden, ggf. auch mittels Verweigerung von Baugenehmigungen für Wohnnutzung.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Schwalbach hat im Aufstellungsverfahren zum RPS/RegFNP 2010 auf Wohnbauflächenpotenziale des FNP des früheren UVF verzichtet und möchte unter aktuell veränderten Rahmenbedingungen der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Nach Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwalbach wurden in den letzten Jahren die betroffenen gewerblichen Bauflächen nicht für Gewerbeneuansiedlungen oder Vergrößerung vorhandener Betriebe nachgefragt. Eine Umfrage unter den betroffenen Grundstückseigentümern ergab, dass in dieser Hinsicht kein Interesse bestehe. Im gesamten bestehenden Gewerbegebiet westlich der Straße "Am Flachsacker" ist vor allem im nördlichen Teil eine vorherrschende Wohnnutzung gegeben. Teils hat es bereits den Charakter eines Mischgebietes. Im Übrigen sind in den Schwalbach umgebenden Kommunen des Main-Taunus-Kreises im RPS/RegFNP 2010 noch hinreichend Gewerbeflächenpotenziale gegeben. Das vorliegende Schalltechnische Gutachten (GSA Ziegelmeier GmbH) bescheinigt, dass die Abstandsflächen sowie die Emissionswerte der bestehenden Gewerbebetriebe (für den Karosserie- und Lackierbetrieb steht ein detaillierteres Gutachten noch aus) auf das neue Mischgebiet eingehalten werden. Hinweis: Die Stadt selber erteilt keine Baugenehmigungen. Dies ist Aufgabe der Kreisbauaufsicht.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

<b>Stellungnehmer:</b> <b>Gruppe: Privat/Einzelperson</b>	<b>SCHWA_002_B-01845</b>
<b>Dokument vom: 25.08.2018</b> <b>Dokument-Nr.: S-04364</b>	
Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.	

**Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst stellt sich die Frage, warum bei einer bereits so dicht bebauten Stadt wie Schwalbach/Ts. weiterer Wohnraum geschaffen werden muss. Je nach Belegung des geschaffenen Wohnraums werden sich dadurch bereits bestehende Engpässe weiter verschärfen, wie ja bereits das Bürgerbegehren zu einem Schulkinderhaus bzw. die Diskussionen zum Thema Kinderbetreuung gezeigt haben. Inwieweit sind denn diese "Nebeneffekte" in der Planung berücksichtigt? Vor einer Entscheidung sollten den Bürgern auch unbedingt die Ergebnisse der unter A5. genannten Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen mitgeteilt werden. Bereits heute besteht ein Engpass bspw. an der Kreuzung "Eschborner Str." / "Sossenheimer Weg", der sich massiv durch die geplante Bebauung verstärken dürfte. Dieser Effekt wird durch die Anbindung an die Buslinien 810 und 812 kaum gemindert werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und nicht die der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird an die Stadt Schwalbach weitergeleitet. Die zuständige Verkehrsbehörde Hessen Mobil hat keine Einwände gegen die Planung.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**SCHWA\_002\_B-01846**

**Dokument vom: 23.08.2018  
Dokument-Nr.: S-04365**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die regionalplanerischen Aspekte sind in Kapitel A 4 in Verbindung mit den Ausführungen zur Alternativenprüfung in Kapitel A 7 zutreffend beschrieben. Aufgrund der nicht raumbedeutsamen Größenordnung von ca. 1,3 ha des betroffenen „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung“ können etwaige raumordnerische Bedenken zurückgestellt werden. Durch die vorgesehene Flächenrückgabe (Gebiet B), bestehen auch bezüglich der Tabellenwerte keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung (Auszug aus der Stellungnahme vom 24.4.2018):

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust eines vergleichsweise arten- und Individuenreichen, strukturreichen Siedlungsrandes. Da dem Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Büro GPM vom Februar 2018) noch keine Karte beigelegt wurde, aus der die Lage der vorgesehenen CEF-Maßnahmen hervorgeht, ist noch nicht vollständig nachvollziehbar, inwieweit eine Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte möglich ist. Insofern wird noch eine Ergänzung erforderlich. Im Zuge der weiteren Planung ist zudem das in Kapitel 2.3 des Umweltberichts aufgeführte Kompensationskonzept weiter zu ergänzen und zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass zwei der dort aufgeführten Flurstücke für die externe Kompensation (Nr. 113 und Nr. 74) im Natureg als rechtlich gebunden Förderfläche geführt werden.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird wie folgt Stellung genommen:  
Grundwasser:

Der nördliche Teilbereich im Plangebiet A liegt in der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen 11+III "Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus, Main-Taunus-Kreis.

Auf dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage sorgsam mit gefährlichen Stoffen umzugehen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: (aus der Stellungnahme vom 24.4.2018):

Auf die Regenwasserbewirtschaftung des ca. 2.1 ha großen neuen Wohnbaugebietes (Gebiet A) soll besonders Wert gelegt werden. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „Östlich der Straße Am Flachsacker“ vom 13.03.2018 wird unter Ziff.10.3 darauf hingewiesen, dass der Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung erst noch im weiteren Bebauungsplanverfahren erbracht werden soll. Im hier anhängigen Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wird auf die vorgesehene Dachbegrünung und das Anlegen von Grünflächen für die Retention von Niederschlagswasser hingewiesen. Im aktuellen SMUSI-Nachweis sind die neuen Wohnbauflächen bisher nicht berücksichtigt worden.

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Gegen die 2. Änderung Schwalbachs wurden Seitens des Stellungnehmers keine Bedenken erhoben. Die Hinweise bezüglich konkreter CEF-Maßnahmen und Ergänzungen zu dem im Umweltbericht des Bebauungsplanes aufgeführten Kompensationskonzept muss im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden. Die Hinweise bzgl. Grundwasser, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz sind ebenfalls im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**SCHWA\_002\_B-01847**

**Gruppe: Privat/Listenführer**

**Dokument vom: 27.08.2018**

**Dokument-Nr.: S-04363**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Stellungnehmer nimmt stellvertretend für die Anwohner der Straße "Am Flachsacker" kritisch Stellung und bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 99 "Östlich der Straße am Flachsacker". Es geht um die Themen Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms, Parkplatzsituation, Anbindung des Gebietes, Beeinträchtigungen des bisherigen Wohnens durch neues Gewerbe, Freiräume erhalten, Biotopausgleichsfläche, alternative und besser angebundene und in der Vergangenheit schon diskutierte Bauflächen (z.B. das Gebiet Pfannenstiel), Errichtung eines Spielplatzes und eines bereits in der Vergangenheit diskutierten Kinderhauses.  
In der Stellungnahme werden zu den genannten Themen Vorschläge für die Gestaltung des geplanten Vorhabens gemacht.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Stellungnehmer nimmt kritisch Stellung und macht detaillierte Vorschläge für die Gestaltung des geplanten Vorhabens, um die dadurch entstehenden Problematiken zu minimieren. Die Hinweise betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) und nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Regionalplanung).