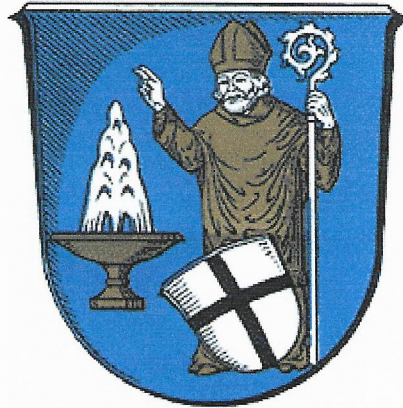


Stadtteil Romsthal



1. Änderung des Flächennutzungsplanes

> Begründung Feststellung <

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503- 16 • Fax.: 06403/9503- 30 • e-Mail: hdkrauss@seifertplan.de
Planbearbeitung: Dipl.-Geogr. H.-D. Krauß; Dipl.-Geogr. M. Grenz (Umweltbericht)

1416

Inhalt:

Teil A:

1. Zielstellung
2. Geltungsbereich der Planänderung
3. Landesplanerische Vorgaben
4. Landschaftsplanerische Bewertung
5. Plandarstellung
6. Wasserwirtschaftliche Belange
7. Altlasten / Altstandorte

1. Zielstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Städtebauliches Ziel der Stadt Bad Soden-Salmünster ist es, mit der vorliegenden 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen insbesondere für den Eigenbedarf zu schaffen. Es besteht derzeit eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Romsthal und die bestehenden, über Bebauungspläne abgesicherten Baugebiete sind bereits weitgehend bebaut. Im Rahmen der Neuaufstellung des im März 2006 genehmigten Flächennutzungsplanes wurde der Nachweis erbracht, dass es sich hier um die einzig möglichen Wohnbau-Erweiterungsflächen im Stadtteil Romsthal handelt. Erweiterungsflächen an anderer Stelle sind nicht möglich.

Im Vergleich zur Gesamtstadt Bad Soden-Salmünster weist der Stadtteil Romsthal einen überdurchschnittlichen Altersgruppenanteil der 25- bis unter 40-jährigen auf. In diesem Lebensabschnitt fallen viele Haushaltgründungen mit der Folge von Änderungen in den Wohnbedürfnissen. Der Anteil beträgt für Romsthal 23% im Vergleich zur Gesamtzahl Bad Soden-Salmünster von 20% (Datengrundlage Stand 30.06.2007). Der Hessendurchschnitt liegt ebenfalls bei 20%. Auch im Bereich der unter 6-jährigen sowie der 6- bis unter 15-jährigen weist der Stadtteil Romsthal im Vergleich zur Gesamtstadt höhere Zahlenwerte auf. So liegt der Anteil der unter 6-jährigen in Romsthal bei 6,5 % (Gesamtstadt: 5,0%) und der 6- bis unter 15-jährigen bei 11,8% (Gesamtstadt 10,3%).

Neben der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll mit der Darstellung auch der zu erwartenden mittel- bis langfristigen Nachfrage insbesondere von Eigenbedarfsflächen entsprochen werden.

Von dieser 2,97 ha großen Wohnbaufläche waren bereits 2,25 ha Bestandteil der o.a. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Sie wurde jedoch vom Regierungspräsidium Darmstadt von der Genehmigung ausgenommen, da die Darstellung der Wohnbaufläche an diesen Standorten nicht mit den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessens 2000 (RPS), welcher hier einen „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“ vorsieht, vereinbar war. Mit der Aufstellung des Regionalplanes 2007 (Entwurf) haben sich für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzungen der Landesplanung verändert (s.u.), sodass mit der Darstellung der geplanten Wohnbaufläche nicht mehr gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstoßen wird und die Stadt Bad Soden-Salmünster aus den o.a. Gründen den Bereich als geplante Wohnbaufläche darstellt. Um

147

eine städtebaulich sinnvolle Erschließung zu ermöglichen, wurde der Änderungsbereich um eine Bauzeile östlich des hier verlaufenden landwirtschaftlichen Weges erweitert, sodass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine beidseitige Erschließung erfolgen kann.

2. Geltungsbereich und Lage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich nordöstlich der Ortslage unmittelbar östlich der Landesstraße L 3178 in Richtung Kerbersdorf (Größe: 2,97 ha).



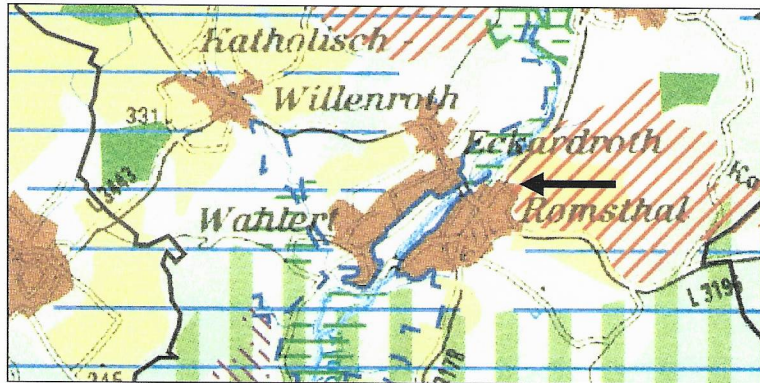
Datengrundlage: DOP5, (C) HVBG, Wiesbaden 2003-2007

Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Aufnahme: 04.05.2003

3. Landesplanerische Vorgaben

Der z.Zt. der Planaufstellung rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) weist den Änderungsbereich als „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“ und „Bereich für die Landwirtschaft“ aus.

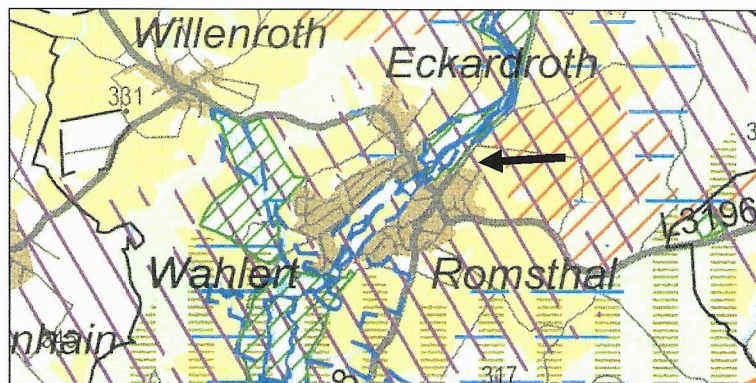
148



Ausschnitt RPS 2000

Die Darstellung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich würde hiernach einen künftigen Abbau oberflächennaher Lagerstätten ausschließen bzw. erschweren und widerspräche somit der Zielaussage des RPS für die „Rohstoffsicherung“, wonach anderweitige Nutzungen der Flächen nicht zulässig sind, „wenn hierdurch ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde“ (Kap. 9 RPS).

Der Entwurf des Regionalplanes 2007 (RPS E-2007) sieht eine Zurücknahme dieser z.Zt. bis an den Siedlungsbereich heranreichenden Abbaufäche mit einem Mindestabstand von 300 m als „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ vor, sodass die Darstellung der Wohnbaufläche mit den Zielen der Raumordnung für den Bereich „Rohstoffsicherung“ übereinstimmt.



Ausschnitt RPS E-2007

4. Landschaftsplanerische Bewertung

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche, hier überwiegend Ackerflächen, dar. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht (Teil B der Begründung).

5. Plandarstellung

Der für diesen Bereich noch rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Änderung in „Wohnbaufläche, Planung“ umgewidmet.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzonen III/IV. Die Schutzgebietsbestimmungen sind entsprechend zu beachten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über einen Anschluss an die im Stadtteil Romsthal vorhandene zentrale Abwasserleitung zur Kläranlage im Stadtteil Salmünster. Ein Anschluss der Wohngebiete an die zentrale Abwasserentsorgung und Wasserversorgung ist ohne Probleme durchführbar. Konkrete Maßnahmen zur Verwendung von Niederschlagswasser werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt. Auf die Bestimmungen des § 42 (3) des Hessischen Wassergesetzes wird hingewiesen.

7. Altlasten / Altstandorte

Der Stadt Bad Soden-Salmünster sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Teil B: Umweltbericht

I. Einleitung

A Beschreibung der Planung

- A 1 Standorte des Vorhabens
- A 2 Planinhalt und Planziele
- A 3 Bedarf an Grund und Boden

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

- B 1 Gesetzliche Grundlagen
- B 2 Planungsvorgaben und Informationen

II. Hauptteil

C Darstellung der Umwelt und ihrer Bestandteile

- C 1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)
 - C 1.1 Vegetation und Biotopstrukturen
 - C 1.2 Flora
 - C 1.3 Fauna
 - C 1.4 Umgebung des Plangebiets
 - C 1.5 Flächen und Arten mit rechtlichen Bindungen
 - C 1.6 Landschaft
 - C 1.7 Boden
 - C 1.8 Wasser
 - C 1.9 Örtliches Klima
 - C 1.10 Immissionsbelastung
- C 2 Menschliche Nutzung
 - C 2.1 Mensch
 - C 2.2 Kultur- und Sachgüter
- C 3 Bewertung der Umweltsituation

D Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

- D 1 Schutzgut Mensch
 - D 1.1 Auswirkungen durch Nutzungseinschränkungen
 - D 1.2 Auswirkungen verkehrsbedingter Immissionen
 - D 1.3 Auswirkungen nutzungsbedingter Immissionen
- D 2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
- D 3 Schutzgut Landschaft
- D 4 Schutzgut Boden
- D 5 Schutzgut Wasser
- D 6 Schutzgut Luft
- D 7 Schutzgut Klima
- D 8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- D 9 Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie
- D 10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

F1 Alternativen

F2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit

III. Sonstige Angaben

G Angewendete Methoden

H Monitoring

I Zusammenfassung

J Anlagen

- Bewertungsbogen der Plangebietsfläche

I Einleitung

A Beschreibung der Planung

A 1 Standort des Vorhabens

Landkreis: Main-Kinzig-Kreis

Stadt: Bad Soden-Salmünster

Stadtteil: Romsthal

TK 25: 5622 Steinau an der Straße

Naturräumliche Einheit: 14 Hessisch-Fränkisches Bergland - 143 Büdinger Wald

Exposition: West.

Boden: Pseudogley-Parabaunerde über Löß/Lößlehm und Fließerden Solifluktionsschutt.

Hangneigung/Geländemorphologie: Obere Randhänge der Salzaue.

Höhe: 190-195 m ü. NN

Landwirtschaftliche Nutzungseignung: Vorrangig geeignet zur Ackernutzung (A1). Hohes - sehr hohes Ertragspotenzial.

Lokalklima: Kaltluft produzierende Flächen mit Hangabwinden in Richtung Salzaue/Romsthal. Austauschbarrieren mittlerer Wirksamkeit am bestehenden Ortsrand (Reduzierung/Bremmung von Kaltluftströmen).

Erholung: Lage im großflächigen Erholungsbereich. Rad- und Wanderwege angrenzend. Hohe Sichtexposition von den oberhalb gelegenen Hängen im Osten.

Konflikte: Erhöhte Schadstoffimmission durch Straßenverkehr der L 3178 im Bereich der nördlichen Teilfläche.

Schutzgebiete: Lage im Heilquellen- /Trinkwasserschutzgebiet (weitere Zone III, IV).

Fauna: Brutvorkommen der Feldlerche.

Das ca. 2,97 ha große Plangebiet befindet sich am Nordostrand der Siedlungslage von Romsthal westlich der L 3178.

Eine verkehrliche Erschließung besteht über die bestehende Ortslage bzw. über die L 3178.

Die aktuelle Nutzung der Teilflächen umfasst intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

A 2 Planinhalt und Planziele

Es ist eine Umwidmung der Teilfläche im Nordosten von Romsthal von „Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung“ in „Wohnbaufläche“ geplant.

A 3 Bedarf an Grund und Boden

Tab. 1: Flächenbedarf der Planung (absolut)

Nutzung	Flächengröße (m ²)
Teilfläche Nord	29.700

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B 1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2a Ziffer 2 BauGB hat die Gemeinde in einem Umweltbericht die auf der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Anlage zu diesem Gesetzbuch ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

In einer Erklärung zum Umweltbericht sind die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Gemeinde für den jeweiligen Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entfällt eine Vorprüfung des Einzelfalles, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Inhalte des Umweltberichts gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

- A. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
- B. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- C. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- D. Prüfung andersweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

- E. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- F. Umweltmerkmale des Plangebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
- G. Darstellung die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.
- H. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik),
- I. Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)
- J. Zusammenfassung

B 2 Planungsvorgaben und Informationen

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts ist die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Kurstadt Bad Soden-Salmünster. Die Genehmigung der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Bad Soden-Salmünster durch das Regierungspräsidium in Darmstadt erfolgte mit Ausnahme der hier zu behandelnden Fläche im Stadtteil Romsthal bereits am 30. März 2006. Die geplante Wohnbaufläche im Nordosten von Romsthal wurde, neben einer süd-östlich vom Plangebiet gelegenen Fläche, hierbei nicht genehmigt, da Teile dieser Flächen nicht nach §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprachen (Anpassungspflicht). Dieser Bereich ist im noch wirkenden Regionalplan Südhessen (2000) (RPS) als „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche an diesem Standort würde daher einen künftigen Abbau unmöglich machen oder unzumutbar erschweren und damit dem Kap. 9 – 2 „Rohstoffsicherung“ des RPS widersprechen.

Voraussetzung einer erneuten Antragstellung im Rahmen eines Änderungsverfahrens war eine Überprüfung der vorgenannten Ausweisung „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“ und eine Zurücknahme dieser z.Zt. bis an die Besiedlung heranreichenden Fläche auf einen Mindestabstand von 300 m. Diese Möglichkeit einer Neuabgrenzung bzw. Rücknahme des vorgenannten „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“ wurde im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen (Vorentwurf 2007) wahrgenommen, sodass nun das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für diesen Bereich durchgeführt werden kann.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (z.B. Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Die Umweltprüfung entspricht im wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten.

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2000) führt folgendes aus:

Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten. Bereich für die Landwirtschaft.

Der Regionalplan Südhessen (Vorentwurf RPS 2007) führt folgendes aus:

Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Weiter östlich angrenzend Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten.

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen (LRPS 2000) führt folgendes aus:

- Schutz von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial im Offenland;
- Beliebter Erholungsbereich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden - Salmünster (FNP 1978) führt folgendes aus:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden - Salmünster (FNP 2006) führt folgendes aus:

- Nicht genehmigte Planungsabsicht einer geplanten Wohnbaufläche. Eine entsprechende Genehmigung wurde vom RP Darmstadt aufgrund einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (hier: „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“ versagt).

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Soden - Salmünster (LP 2004) führt folgendes aus:

- Durchschnittlich mäßig-mittlere Konfliktbewertung hinsichtlich einer geplanten Ausweisung als Wohnbauflächen. Hoher Eingriff in das Schutzgut Boden.

II. Hauptteil

C Darstellung der Umwelt und ihrer Bestandteile

C 1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

Da für die Stadt Bad Soden-Salmünster ein aktueller Landschaftsplan aus dem Jahre 2004 vorliegt (GfK GmbH 2004), sind die Schutzgüter für Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bereits dort ausführlich dargestellt und gewürdigt. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Bestandsdarstellung im Umweltbericht zur 1. Flächennutzungsplanänderung die Schutzgüter hier nur hinsichtlich der betreffenden Teilfläche näher dargestellt.

C 1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Potentielle natürliche Vegetation: Typischer Perlgras-Buchenwald.

Biotoptypen: Intensiväcker, Grünland frischer Standorte intensiv; Baumreihe (hier: Hochstamm-Obstbäume); Ruderalfluren frischer Standorte;

Umgebende Nutzung/Strukturen: Acker, Grünland, Ruderalfluren, Gehölze, Wohnbebauung, Landesstraße, Salzaue.

Tab. 2 : Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes

Teilfläche Nord	
Biotop-/Nutzungstyp	Flächengröße (m ²)
Intensivacker	
Grünland frisch (Straßenraine)	
Gesamtfläche	29.700 m²

C 1.2 Flora

Besonders geschützte Biotope und Pflanzengesellschaften sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Es finden sich in den Bereichen vor allem artenarme Grünlandgesellschaften frischer Standorte (Arten der Glatthaferwiesen) und Intensiväcker. Erhaltenswerte Strukturen beschränken sich hier auf einzelne Hochstamm-Obstbäume am Westrand der nördlichen Teilfläche (Straßenraine der L 3178).

C 1.3 Fauna

Die Biotopausstattung des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Plangebietes weist sich mit seinen intensiv genutzten Äckern und artenarmen Grünlandbeständen aus faunistischer Sicht als durchschnittlich artenarm aus. Zu den Brutvögeln der betreffenden Freiflächen zählt u.a die Feldlerche (*Alauda arvensis*). Zu den faunistisch wertgebenden Strukturen des Gebietes zählen einzelne Hochstamm-Obstbäume entlang der Landesstraße.

C 1.4 Umgebung des Plangebiets

Als angrenzende Biotopstruktur ist die Salzaue westlich der L 3178 zu nennen. Weitere wertgebende Habitate sind aus faunistischer Sicht im Bereich angrenzender Obstreihen im Osten des Plangebietes zu nennen.

C 1.5 Flächen und Arten mit rechtlichen Bindungen

Schutzgebiete:

Trinkwasserschutzgebiet III der Wassergewinnungsanlagen Brunnen III und IV der Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Romsthal.

Pflanzen- und Tierarten:

Art	wissenschaftlicher Name	BA	BN	EG-VschR/ FFH-Richtlinie	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>		b	Art. 1	V	V

- BA = Bundesartenschutzverordnung vom 14. Oktober 1999
 BN = Bundesnaturschutzgesetz
 b = besonders geschützt
 VSR = Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG)
 Art. 1 = besonders geschützt in Verbindung mit BNatSchG.
 FFH = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG)
 II = Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.
 IV = streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse
- Rote Liste BRD = BfN (HRSG.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands.
 V = Art der Vorwarnliste
- Rote Liste Hessen = HMILFN (HRSG.) (1996): Rote Listen der Pflanzen – und Tierarten Hessen.
 V = Art der Vorwarnliste

Bemerkung: Gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz sind sämtliche in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG „besonders geschützt“.

C 1.6 Landschaft

Der weitere Bereich des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan als beliebter Erholungsbereich dargestellt. Eine besondere Erholungsfunktion des Plangebietes ist jedoch nicht gegeben. Dennoch ist auf angrenzende Rad- und Wanderwege im Bereich der nördlichen Wohnbaufläche hinzuweisen. Aufgrund der strukturarmen Flächennutzung ist zudem eine erhöhte Sichtexposition insbesondere von den Oberhängen östlich der Flächen gegeben. Hierdurch ist der landschaftsgerechten Eingrünung des geplanten Baugebietes im Bereich des Stadtteiles eine besondere Bedeutung beizumessen.

C 1.7 Boden

Der Boden des Änderungsbereiches wird von Pseudogley-Parabraunerden über Löß/Lößlehm und Fließerden/Solifluktionsschutt dominiert. Es handelt sich um einen landwirtschaftlich hoch attraktiven Standort, der vorrangig für die Ackernutzung geeignet ist (A1-Böden).

C 1.8 Wasser

Die Hanglagen des Plangebietes werden flächig nach Westen in Richtung Salzaue entwässert. Darüber hinaus existieren im Plangebiet keine Oberflächengewässer.

C 1.9 Örtliches Klima

Es handelt es sich hier um eine Kaltluft produzierende Fläche mit Hangabwinden im Richtung Salzauen/Romsthal. Die bereits bestehende Bebauung trägt hier zu einer Bremsung bzw. Verringerung von Kaltluftströmen bei.

C 1.10 Immissionsbelastung

Eine Immissionsbelastung ist derzeit durch die Landesstraße am Westrand des Plangebietes gegeben.

C 2 Menschliche Nutzung

C 2.1 Mensch

Die Nutzung des Plangebietes unterliegt der Landwirtschaft (Acker, Grünland). Es ist hier insbesondere auf das hohe Ertragspotenzial der Flächen hinzuweisen.

C 2.2 Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Betriebsflächen nicht gegeben. Amtlich verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler etc. liegen im Plangebiet nicht vor.

C 3 Bewertung der Umweltsituation

Die aktuelle Umweltsituation wird im wesentlichen als zufriedenstellend bewertet. Konflikt-räume ergeben sich im Bereich der Einflusszone der angrenzenden Straßentrasse der L 3178 mit den bestehenden Wohnbauflächen (Schallimmissionen). Darüber hinaus ist die aktuelle Ortsrandeingrünung als verbesserungswürdig zu bewerten.

D Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

D 1 Schutzgut Mensch

D 1.1 Auswirkungen durch Nutzungseinschränkungen

Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen künftig für die Agrarproduktion verloren. Negative Auswirkungen des Flächenverlustes für einzelne landwirtschaftliche Betriebe sind nach Kenntnisstand nicht gegeben.

Einschränkungen einer Erholungsnutzung durch die künftige Wohnbebauung sind als gering zu bewerten.

D 1.2 Auswirkungen verkehrsbedingter Immissionen

Verkehrsbedingte Immissionen werden geringfügig zunehmen. Eine erhöhte Belastung der bestehenden Siedlungslage ist auch durch einen sich verstärkender Kaltluftabbremmung am geplanten Siedlungsrand gegeben.

D 1.3 Auswirkungen nutzungsbedingter Immissionen

Geringe Erhöhung der Verlärmung im Rahmen der Wohngebietsnutzung (z.B. Rasenmäher, Ziel- und Quellverkehr).

D 2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen der Bebauung werden vornehmlich mäßig artenreiche Grünlandbestände und Ackerfluren überbaut. Darüber hinaus sind von der Planung einzelne Hochstamm-Obstbäume betroffen, die ggf. in eine Randeingrünung oder einen Lärmschutzstreifen zur L 3178 integriert werden könnten.

Aus faunistischer Sicht gehen Habitatstrukturen (u.a. Grünland, Krautsäume) als Teillebensraum für Arten der Siedlungslagen sowie des Offenlandes (z.B. Feldlerche) verloren. Aufgrund der hohen Mobilität vorgenannter Arten sowie der Besiedlungs- oder Nutzungsmöglichkeiten im Bereich angrenzender Flächen im Außenbereich wird der Eingriff jedoch nicht als erheblich bewertet. Eine Beeinträchtigung der Fauna der Salztalauaue ist nicht unmittelbar gegeben.

D 3 Schutzgut Landschaft

Einschränkungen einer Erholungsnutzung durch die künftige Wohnbebauung sind als gering zu bewerten. Dennoch ist im Rahmen der Grüngestaltung, aufgrund der hohen Sichtexposition, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein besonderes Augenmerk auf eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung zu legen.

D 4 Schutzgut Boden

Die Planung führt mit einer Neuversiegelung zu einer Reduzierung der wirksamen Bodenfunktionen für Wasser, darin gelöste Stoffe sowie für Flora und Fauna. Hierdurch negativ beeinträchtigt werden beispielsweise der Retentionsraum für Niederschlagswasser im Oberboden, die Funktion des Bodenkörpers als Puffer für Schadstoffe sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

D 5 Schutzgut Wasser

Rechtsverbindlich geschützte Bereiche gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) existieren im Plangebiet in Form des Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Eine Neuversiegelung wird zu einer verminderten Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich führen. Verdunstung und Oberflächenabfluss werden zunehmen und damit prinzipiell die Grundwasserneubildung einschränken. Darüber hinaus ist bei Ableitung des

Oberflächenwassers in die Salz mit einer Erhöhung der Hochwasserspitzen zu rechnen. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vermögen diesen Eingriff teilweise zu kompensieren (z. B. Brauchwassernutzung, Zisternen).

D 6 Schutzgut Luft

Vorhabenbedingte Luftimmissionen bzw. Gerüche liegen nicht vor bzw. halten sich im Rahmen der gegebenen Grenzwerte (BlmSchG).

D 7 Schutzgut Klima

Die Temperaturen werden durch den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltflächen zunehmen. Als geringer Eingriff in das örtliche Klima ist insbesondere eine weitere Abbremsung der bestehenden Kaltluftwinde im Ortsrandbereich zu bewerten.

D 8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach Kenntnisstand nicht unmittelbar betroffen. Eine Nutzung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen entfällt künftig.

D 9 Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie

Ein erheblicher Einfluss auf das angrenzende FFH-Gebiet (Salzaue) ist aufgrund der gegebenen Trennung durch die Landesstraße 3178 nicht zu erwarten.

D 10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine konkrete Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Vorschläge für eine Eingriffsminimierung umfassen insbesondere den Erhalt von Hochstamm-Obstbäumen entlang der L 3178. Für Ausgleichsmaßnahmen werden auch in Zusammenhang mit einer notwendigen Ortsrandgestaltung (Landschaftsbild) eine landschaftstypische Eingrünung mit Streuobst empfohlen.

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

F1 Alternativen

Im Rahmen der Neuaufstellung des im März 2006 genehmigten Flächennutzungsplanes wurde der Nachweis erbracht, dass es sich hier um eine von zwei einzig möglichen Wohnbau-Erweiterungsflächen im Stadtteil Romsthal handelt. Erweiterungsflächen an anderer Stelle

sind nicht möglich. Darüber hinaus sei auf die Ausführungen in Teil A der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

F2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit

Prüfung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

III Sonstige Angaben

G Angewendete Methoden

Die Methodik beruht auf einer Auswertung vorhandener Unterlagen (z.B. Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) sowie eigener Geländeerhebungen im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung am 15. Mai 2007. Die Erfassung der Fauna erfolgte durch Zufallsbeobachtungen. Eine abschließende Beurteilung von Eingriffsfolgen kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden.

H Monitoring

Hinweise für Monitoringmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgeführt.

I Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planinhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umwidmung einer Teilfläche im Nordosten von Romsthal von Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung in Wohnbaufläche – Planung.

Städtebauliches Ziel der Stadt Bad Soden-Salmünster ist es, mit der vorliegenden 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung einer Wohnbaufläche insbesondere für den Eigenbedarf zu schaffen. Es besteht derzeit eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Romsthal und die bestehenden über Bebauungspläne abgesicherten Baugebiete sind bereits weitestgehend bebaut.

Im Rahmen der Neuaufstellung des im März 2006 genehmigten Flächennutzungsplanes wurde der Nachweis erbracht, dass es sich hier um eine von zwei einzig möglichen Wohnbau-Erweiterungsflächen im Stadtteil Romsthal handelt. Erweiterungsflächen an anderer Stelle sind nicht möglich.

Nachteilige Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben sind nach Kenntnisstand insbesondere für das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

J Anlage

- Bewertungsbogen des Plangebietes

Bad Soden-Salmünster – Romsthal

Planungsvorhaben: Landwirtschaftliche Nutzfläche in Wohnbaufläche

Bestand / Bewertung:

Darstellung im FNP (2006): Landwirtschaftliche Nutzfläche mit nicht genehmigter Planungsabsicht einer geplanten Wohnbaufläche. Eine entsprechende Genehmigung wurde vom RP Darmstadt aufgrund einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (hier: „Bereich oberflächennaher Lagerstätten“) versagt.

Größe: 2,9700 ha.

Darstellung im Regionalplan (2000):

Fläche für die Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten.

Darstellung im Regionalplan (Vorentwurf 2007):

Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Darstellung im Landschaftsrahmenplan (2000):

Schutz von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial im Offenland; Beliebter Erholungsbereich.

Lage: Nordostrand von Romsthal, östlich der L 3178.

Relief: 190-195 m ü. NN. West exponierte Oberhänge der Salz.

Boden/Geologie: Pseudogley-Parabaunerde über Löß/Lößlehm und Fließerden Solifluktionsschutt.

Wasser: Flächige Entwässerung Richtung Westen (Salztal).

Klima/Luft: Kaltluft produzierende Flächen mit Hangabwinden in Richtung Salzaue/Romsthal. Austauschbarrieren mittlerer Wirksamkeit am bestehenden Ortsrand (Reduzierung/Bremmung von Kaltluftströmen).

Naturraum: 14 Hessisch-Fränkisches Bergland - 143 Büdinger Wald

Landschaft/Erholung: Rad- und Wanderweg angrenzend. Hohe Sichtexposition von den oberhalb gelegenen Hängen im Osten.

Nutzung: Acker, Obstbäume. Vorrangig geeignet zur Ackernutzung (A1).

Pot. nat. Veg.: Typischer Perlgras-Buchenwald.

Vegetation: Artenarme Segetalfluren der Äcker, Glatthaferwiese (Böschungsrain der Straße im Westen), Hochstamm-Obstbäume.

Fauna: Feldlerche.

Strukturen: Baumreihe.

Umgebung: Äcker, Grünland, Salzaue, Straße, Wohnbebauung.

Erkennbare Vorbelastungen: Erhöhte Schadstoffimmission durch Straßenverkehr der L 3178.

Bewertung im Landschaftsplan: Durchschnittlich mäßig-mittlere Konfliktbewertung. Hoher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Plangebietsübersicht (Luftbild 1:10.000)



Plangebiet (Ansicht von Nord nach Süd)



Schutzgebiete: Heilquellen-

/Trinkwasserschutzgebiet (weitere Zone III,IV)

Entwicklungsempfehlungen: Ortsrandeingrünung mit Hochstamm-Obstbäume im Norden.

Alternativen: Keine. Eine bauliche Erweiterung der Ortslage nach Westen steht dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel im Bereich der Salzaue entgegen

Bewertungsmatrix:

Schutzgüter	Konflikte mit den Schutzgütern				
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Mensch		⊗			
Pflanzen			⊗		
Tiere			⊗		
Boden				⊗	
Wasser			⊗		
Klima			⊗		
Luft		⊗			
Landschaft			⊗		
Kultur- und Sachgüter	⊗				
Gesamt-Bewertung	mittel				

162

Planaufstellung:



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Romsthal

Vorbemerkung

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Romsthal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereiches zur Erschließung eines Wohngebietes insbesondere für den Eigenbedarf geschaffen werden

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des 1. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermittelt und in dem Teil B der Begründung „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass mit der vorbereitenden Planung zur Ausweisung eines Wohngebietes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise berücksichtigt bzw. aufgenommen:

- den Bedenken des Hessischen Bauernverbandes, des Ortsbeirates Romsthal sowie einiger Anwohner und Landwirte in diesem Bereich bezüglich eines möglichen Nutzungskonfliktes zwischen der genehmigten landwirtschaftlichen Viehhaltung und der Darstellung einer Wohnbaufläche unmittelbar östlich der Straße „Neue Heimat“ (Gebietsbezeichnung R-W 16) wurde in der Weise entsprochen, dass dieser Bereich aus Darstellung für ein Wohngebiet heraus genommen wurde. Die Fläche bleibt weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Der Hinweis des Regierungspräsidiums bezgl. Lage des Gebietes innerhalb der Wasserschutzzone wurde in die Begründung mit aufgenommen. Der Anregung, bei der Beschreibung der Abwasserentsorgung den Zusatz „im Mischsystem“ in die Begründung mit aufzunehmen, wurde entsprochen. Die Hinweise zum Immissionsschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.
- Die Hinweise und Anregungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen bezüglich Abstand zur Landesstraße, Verkehrserschließung, Bepflanzungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüsse betreffen das verbindliche Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan) und werden hier verbindlich festgesetzt.
- Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde nach Bewertung der einzelnen vorhandenen Obstbäume bezgl. ihres Wertes als Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprochen.
- Der Anregung des Ortsbeirates Romsthal, auf der östlichen Seite des derzeitigen landwirtschaftlichen Weges für eine Bauzeile die Wohnbaufläche R-W15 zu erweitern, wurde entsprochen

165

Folgende Anregungen und Hinweise konnten nicht berücksichtigt werden:

- dem von 50 Bürgern Romsthals unterzeichneten Einspruch gegen die Wohngebietsdarstellung wurde nicht entsprochen. Das Gebiet wurde zwar durch die Herausnahme des Teilbereiches R-W16 verkleinert. Aber mit der Darstellung der Fläche R-W 15 soll zur Sicherung der Eigenentwicklung eine entsprechende Vorsorge für eine Baulandausweisung betrieben werden. Der in der Unterschriftenliste aufgeführte Hinweis bezgl. Lage der Wohnbaufläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist nicht zutreffend.
- Den vom Deutschen Gebirgs- und Wanderverein geäußerten Bedenken bezgl. der Erfassung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und der Prüfung von Ausgleichsmaßnahmen wurde von der Stadt Bad Soden-Salmünster entgegengehalten, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung mit der Aufstellung des Umweltberichtes diesen Belangen umfangreich entsprochen worden sei und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes abschließend festgesetzt werden.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffserheblichkeit für ein Wohngebiet innerhalb des Gebietes des Stadtteiles Romsthal nicht darstellbar ist. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Fachbehörden wurden keine Standortalternativen aufgezeigt.