

V O R L A G E Nr.: 18/2018/1232

Bad Soden am Taunus, 02.05.2018

Fachbereich B+E/Abteilung 61/Yasmin Schütz

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

Bebauungsplan Nr. 78 "Sinai II und III" (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 73 "Sinai I" und Nr. 6 "Untere Königsteiner Straße")

- 1. Änderung des Geltungsbereichs**
- 2. Vorentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung**
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sachverhalt:

In ihrer Sitzung am 14.09.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung der bisher unbebauten Flächen am südlichen Ortsrand von Bad Soden zwischen der Otfried-Preussler-Schule und der L 3014 (Limesspange). Die Haupteerschließung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sinai I“ (Bereich Grundschule) in der Form vorbereitet, dass eine Anbindung der Entwicklungsflächen als Fortführung direkt an die L 3014 (Limesspange) erfolgen soll. Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden am 03.05.2017 eine Entwicklungsstudie sowie am 04.10.2017 ein städtebauliches Konzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Auf Basis des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes sieht der Vorentwurf für die Wohnbaufläche eine Durchmischung verschiedener Wohnformen vor sowie die Verzahnung zwischen Grün- und Wohnbauflächen. Darüber hinaus wurde die aktuell als Asylbewerberunterkunft genutzte Fläche in die Neuplanung eingebunden, um planungsrechtlich eine Änderung von Gemeinbedarfsfläche (Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“) in dauerhaftes Wohnen durchzuführen. Dies ist notwendig, weil die temporäre Genehmigung Ende 2020 ausläuft und eine unbefristete Genehmigung auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes (Gemeinbedarf) nicht möglich ist. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Unterkunft über das Jahr 2020 hinaus benötigt wird.

Für die verkehrliche Anbindung des Gebietes sind eine neue Anbindung vorzugsweise mit Kreisverkehr an die Limesspange (L 3014) und eine Anbindung an das bestehende städtische Straßennetz (Niederhofheimer Straße) vorgesehen. Hierfür und durch Einbeziehen des

Asylbewerbergrundstückes bzw. des Bereichs der bestehenden Erschließung an der Sporthalle ist eine Anpassung des Geltungsbereichs erforderlich, der als **Anlage 1** beigelegt ist und folgende Flurstücke nun zusätzlich umfasst: In der Flur 7 teilweise die Flurstücke 218, 228, 230; in der Flur 8 die Flurstücke 157, 161, 163, 164, 165/1, 165/2 und teilweise 156/1, 156/2 und 158.

Der Regionalplan Südhessen schreibt bestimmte Dichtewerte für Wohnbauflächen vor. Für Bad Soden am Taunus als verstädterter Bereich soll eine Dichte von 35 – 50 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) eingehalten werden. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat bereits während des vorgezogenen Scoping-Verfahrens (frühzeitige Beteiligung wesentlicher Behörden) auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes auf die Einhaltung der Dichtewerte hingewiesen, weil überdurchschnittlich große öffentliche Grünflächen bzw. Grünfugen zu den Bestandsgebieten geplant sind und die Befürchtung besteht, dass eine zu wenig verdichtete Bebauung etabliert werden könnte. Dies würde der sogenannten „Bodenenschutzklausel“ (Nachverdichtung) widersprechen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich erläutert, dass die geplanten Festlegungen eine Dichte von circa 38 WE/ha ermöglichen; rein rechnerisch liegt die mögliche Untergrenze gerundet bei 35 WE/ha. Real ermittelt ergeben sich ca. 265 Wohneinheiten für das neue Wohnbaugebiet ohne die Fläche der bisherigen Asylbewerberunterkunft; langfristig ist mit ca. 285 Wohneinheiten unter Einbeziehung dieser Fläche zu rechnen. Um mit den Vorgaben überhaupt eine stark durchgrünte aufgelockerte Wohnbausiedlung etablieren zu können, wurde die Grundidee mit verdichteten Einfamilienhausquartieren in Form von Hausgruppen (z.B. Ketten- und Atriumhäuser) weiterhin umgesetzt. Dies hat zur Folge, dass zwar die Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) relativ hoch sind, aber dennoch qualitativ hochwertige Wohnquartiere etabliert werden, weil die einzelnen Gebäudetypen in ihrer Höhenentwicklung teilweise stark eingeschränkt sind. Insgesamt soll ein Wohnbaugebiet mit kleinteiligen Strukturen und möglichst optimalen Fuß-/Radwegeverbindungen sowie großen Grünzonen mit Naherholungsqualität entstehen.

Für das Gewerbegebiet sind die Vorgaben aus der beschlossenen Entwicklungsstudie und dem städtebaulichen Konzept übernommen worden. Festgesetzt sind somit eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8. Über den maximal 4 Geschossen ist kein weiteres Geschoss möglich. Darüber hinaus wurde das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf das Wohnumfeld angemessen zu reagieren. Hierbei sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad dem eines Mischgebietes entsprechen. Die vorgesehenen Festsetzungen orientieren sich an vielen vergleichbaren Fällen in der Region; als Beispiel ist das Gewerbegebiet in Blicknähe auf Sulzbacher Gemarkung zu nennen. In der Bürgerversammlung am 22.11.2017 haben die Eigentümer der cosnova GmbH sich und ihre Entwicklungsvorstellungen präsentiert. Vor allem um dem Ziel einer campusartigen Bebauung mit fließendem Übergang von Innen- und Außenräumen gerecht zu werden, muss die bebaubare Fläche flexibel sein. Dennoch gibt der Bebauungsplanvorentwurf Abstände zu allen Richtungen vor. Die cosnova GmbH beabsichtigt darüber hinaus überdurchschnittlich viele Nebennutzungen, wie zum Beispiel eigene Kinderbetreuung, zu integrieren. Da die Baunutzungsverordnung keine Festsetzung einer maximalen Zahl von Mitarbeitern bzw. Arbeitsplätzen vorsieht, ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren die Einschränkung auf 1000 Arbeitsplätze in Form eines städtebaulichen Vertrages festzulegen. Hierzu wird eine separate Vorlage eingebracht.

Für die verkehrliche Anbindung des Gebietes wurde bzw. wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um den Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs zu führen. Im Rahmen des vorgezogenen Scoping-Verfahrens hat der Straßenbaulastträger (Hessen Mobil) drei Untersuchungsfälle für die Verkehrsbelastung gefordert. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden Hessen Mobil Ende Januar 2018 vorgestellt. Aus Sicht von Hessen Mobil spricht nach wie vor nichts gegen eine direkte Anbindung der Entwicklungsflächen an die Limesspange. Die vollständige Verkehrsuntersuchung wird Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs und soll im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und offengelegt werden.

Analysen und Untersuchungen im Rahmen des Vorentwurfes haben ergeben, dass die bestehenden Grundschulen und Kindertagesstätten ausreichende Kapazitäten bieten.

Ebenso kann die Grundversorgung mit Wasser gewährleistet werden. Für die Entwässerung stehen drei vorhandene Anschlusspunkte an das bestehende Kanalnetz ausreichend dimensioniert zur Verfügung. Die überdurchschnittlich großen Grünflächen bieten darüber hinaus die Möglichkeit, Regenwasser durch Retention gedrosselt abzuführen; die angrenzende bebaute Ortslage kann somit vor Oberflächenwasser geschützt werden.

Die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sollen nachbarschaftsbildend und zur Naherholung als Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und der geplanten Regionalparkroute mit Fuß-/Radwegeverbindung in Nord-/Südrichtung dienen. Im weiteren Verfahren sollen sie hochwertig mit Aufenthaltsqualität ausgebildet werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (Vorentwurf) ist gemäß § 2 a BauGB in der **Anlage 3** als Teil der Begründung beigelegt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“ mit textlichen Festsetzungen ist als **Anlage 2** beigelegt und soll mit Begründung inklusive Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als **Anlage 3** zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

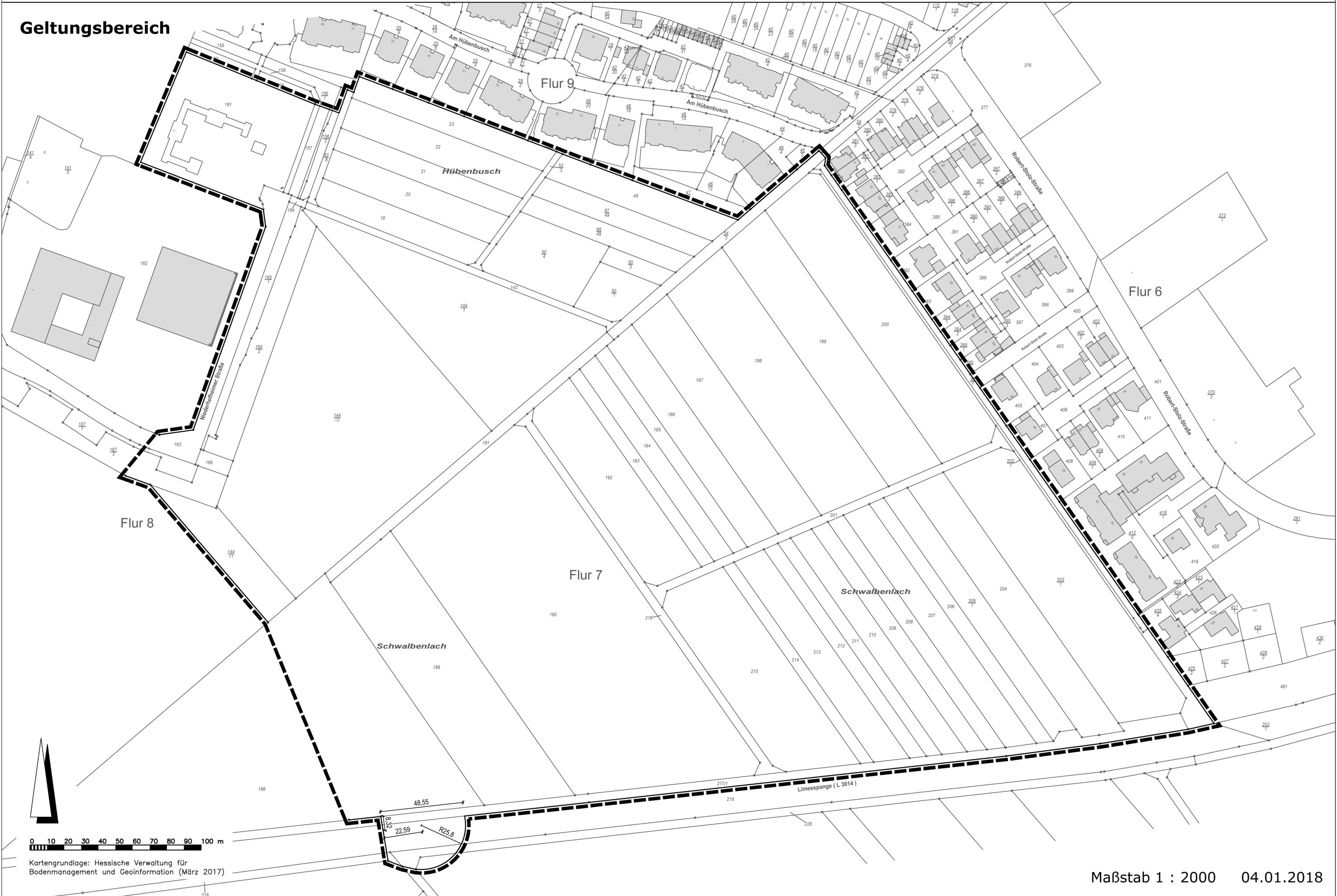
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 78 "Sinai II und III" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 73 "Sinai I" und Nr. 6 "Untere Königsteiner Straße")

1. die Änderung des Geltungsbereichs gemäß **Anlage 1**,
2. den Vorentwurf mit textlichen Festsetzungen gemäß **Anlage 2**, die Begründung inklusive dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gemäß **Anlage 3** sowie
3. die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlagen

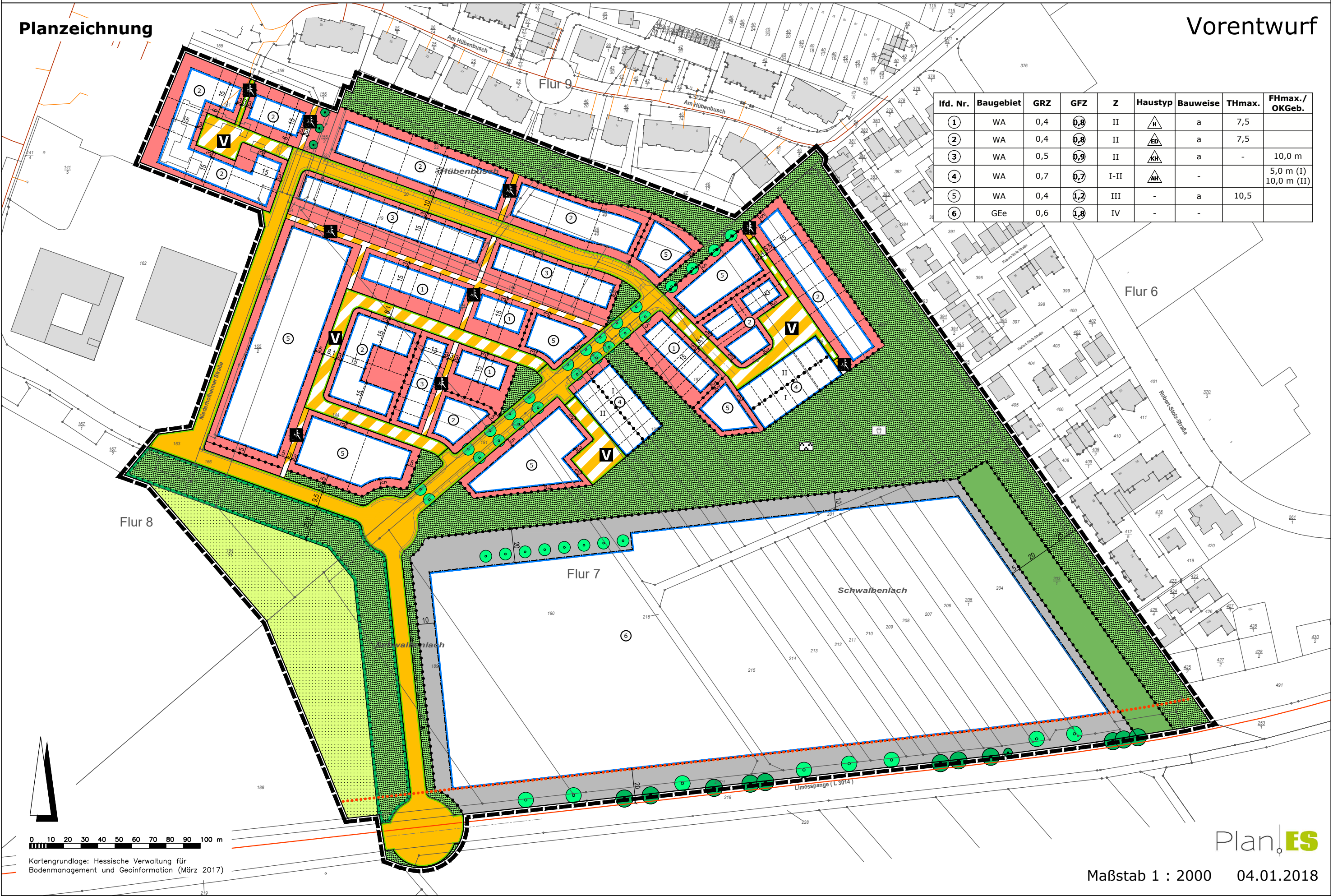
Geltungsbereich



Planzeichnung

Vorentwurf

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	THmax.	FHmax./ OKGeb.
①	WA	0,4	0,8	II		a	7,5	
②	WA	0,4	0,8	II		a	7,5	
③	WA	0,5	0,9	II		a	-	10,0 m
④	WA	0,7	0,7	I-II		-		5,0 m (I) 10,0 m (II)
⑤	WA	0,4	1,2	III	-	a	10,5	
⑥	GEe	0,6	1,8	IV	-	-		



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation (März 2017)

Plan.ES

Maßstab 1 : 2000 04.01.2018

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO)



WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

0,4

maximale Grundflächenzahl (GRZ)



maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

IV

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Anschluss an die Verkehrsflächen: Einfahrtsbereich

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Parkanlage



private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB



Anpflanzen: Laubbäume



Erhalten: Laubbäume



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünkorridor Regionalparkroute)

Sonstige Planzeichen



Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich))



Grundstücksgrenzen (Vorschlag)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

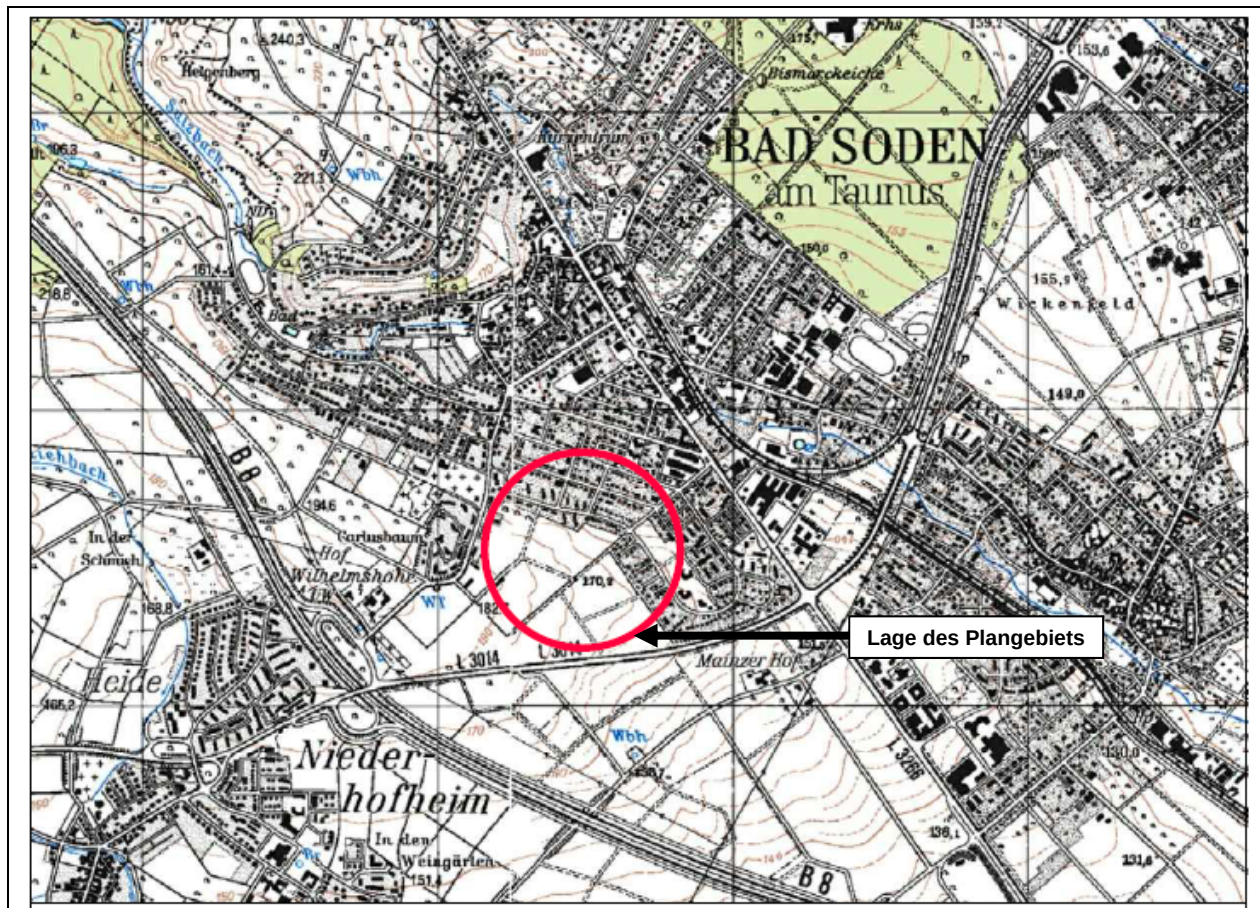
Nachrichtliche Übernahme



Leitung (mit Hausanschluss)
Quelle: NRM Netzdienste

Textliche Festsetzungen

Planstand: 04.01.2018



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH _{max.}	FH _{max./} OK _{Geb.}
1	WA	0,4	0,8	II	H	a	7,5 m	
2	WA	0,4	0,8	II	ED	a	7,5 m	
3	WA	0,45	0,9	II	KH	a	---	10,0 m
4	WA	0,7	0,7	I-II	AH	-		5,0 m (I) 10,0 m (II)
5	WA	0,4	1,2	III	-	a	10,5 m	
6	GEe	0,6	1,8	IV	-	-		

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 4.5.2017 (BGBl. I 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 „Sinai II + III“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 73 „Sinai I“ und Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“ ersetzt.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.2.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

1.2.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

- 2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.
- 2.1.3 Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{\max} = TH_{\max} + 4,50 \text{ m}$). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen, kein weiteres Staffelgeschoss zulässig.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**
- 2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 5 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Geschossflächenzahl**
- 2.4.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- 2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiete WA 1 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.
- 2.4.3 In den Baugebieten WA 2 und 5 ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 5 ist die abweichende Bauweise zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)**
- 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m² überschritten werden.
- 5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

- 5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht überschreiten. Ausgenommen sind hiervon die Grundstücke WA 2 (Nord) auf denen Stadtvillen errichtet werden sollen.
- 5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1 Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 3 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.
- 6.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken.
- 6.3 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 8.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen sowie Ketten- und Atriumhäuser zulässt (WA 1-4), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich WA 5, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

- 9.1.1 Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mind. drei Laubbäume und 20 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten E 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.1.2 Park: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit

randlicher Niederschlagsversickerung auf bis zu 10 % der Fläche sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Im Bereich der baulichen Anlagen nach Satz 2 sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens viermal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens einem Drittel der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E vorzunehmen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen zulässig sind Einrichtungen zur naturnahen Niederschlagswasserableitung, -rückhaltung und -versickerung in Form landschaftsgerecht gestalteter Mulden und Gräben.

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

Die private Grünfläche ist analog den Flächen zu 9.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt.

10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Aufschütten der Grundstücke ist im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

11.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 / 100m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 oder E 3 / 25m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E.

11.3 Dachbegrünung: Die Flachdächer im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

11.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Grünkorridor für Regionalparkroute

Die Fläche ist analog den Flächen zu 9.1 anzulegen und zu unterhalten. Zulässig ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Ausbaubreite von bis zu 3,50 m als Teil der Regionalparkroute.

13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 Straßenbäume Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen. Die Pflanzgruben sind analog der Empfehlung für Baumpflanzungen – Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. – FLL, Colmantstr. 32, 53115 Bonn, herzustellen. Zu Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen (Kanäle und Leitungen der Ver- und Entsorgung) siehe DWA-„M 162 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (textgleich mit DVGWGW 125 und FGSV-Merkblatt Nr. 939).

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

13.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und geneigte Dächer (SD oder PD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen. Flachdächer sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

1.1.2 Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

1.2.1 Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 60cm zum First einhalten.

1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Einfriedungen sind entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Vorgärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist das WA 4, in dem Atriumhäuser errichtet werden sollen.
- 2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblicher Nutzung in das Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Pkw-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Bodeneignung) in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

5 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 1,5m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die von den klassifizierten Straßen sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet unzulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind ebenso unzulässig wie Fahnen. Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der L 3014 sind Werbeanlagen jeglicher Art grundsätzlich unzulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1-111 „Anlagen an der Sulzbacher Straße“ der Stadt Bad Soden, Gemarkung Bad Soden und Neuenhain, Main-Taunus-Kreis.

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4 Altlasten und Altablagerungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

5 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

6 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)

6.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

7 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen darauf hin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

E) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Fraxinus ornus - Blumenesche, Manna- Esche
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Malus div. spec. - Apfel, Zierapfel
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Prunus div. spec - Kirsche, Pflaume
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie	Pyrus calleryana - Chinesische Birne
	Purpurkastanie	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus cerris - Zerreiche
Corylus colurna	- Baumhasel	Quercus patraea - Traubeneiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Sorbus aucuparia- Eberesche
Fraxinus angustifolia	- Schmalblättrige Esche	Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Einblättrige Esche	
'Diversifolia'		Tilia platyphyllos - Sommerlinde
syn. F. excelsior		
'Monophylla'		

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare - Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec. - Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec. - Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera - Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	

Stadt Bad Soden am Taunus, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 78
„Sinai II + III“

Planstand: Januar 2018

Vorentwurf

Bearbeitung:

Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)	7
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	12
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	14
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	14
1.4.1	Topografie.....	14
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	14
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	14
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	15
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	15
1.6	Verfahren.....	18
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	18
3	Inhalt und Festsetzungen	22
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	22
3.1.2	Gewerbegebiet (eingeschränkt) - GEe	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
3.2.1	Grundflächenzahl.....	25
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	25
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	26
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	26
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
3.4	Zulässige Haustypen.....	27
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	27
3.6	Stellplätze und Garagen.....	31
3.7	Nebenanlagen	32
3.8	Verkehrsflächen	32
3.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	32
3.9.1	Öffentliche Grünflächen	32
3.9.2	Private Grünflächen	32
3.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	33
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	33
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	33
4.2	Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern	33
4.3	Werbeanlagen.....	33

4.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	34
4.5	Einfriedungen	34
4.6	Pkw-Stellplätze.....	34
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	35
5.1	Erschließung und Anbindung	35
5.2	Verkehrsaufkommen	35
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	36
7	Immissionsschutz.....	37
8	Klimaschutz.....	37
9	Baugrund und Boden	38
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	39
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	39
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	39
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	41
10.4	Abwasserbeseitigung	41
10.4.1	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	42
10.4.2	Kosten und Zeitplan.....	43
10.5	Abflussregelung	43
11	Altablagerungen und Altlasten.....	43
12	Bergaufsicht.....	44
13	Denkmalschutz.....	44
14	Bodenordnung	44
15	Kosten.....	44
16	Flächenwidmung im Bebauungsplan	44
17	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	45
18	Verzeichnis der Gutachten	45
19	Verfahrensstand.....	45

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Durch steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf besteht in der Stadt Bad Soden am Taunus nach wie vor ein Bedarf an neuem Wohnraum.

Das Gebiet „Sinai II + III“ im Süden der Stadt liegt nahe der L 3014, die das Plangebiet im Süden begrenzt und südwestlich des Gebiets in die B 8 übergeht. Auf der rd. 16,5 ha umfassenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll im Norden ein zeitgemäßes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Der Süden indes ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Hierfür formulierte ein Unternehmen bereits konkreten Bedarf, um die Flächen als Verwaltungsstandort zu nutzen. Eine entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ist bereits erfolgt. Als Zäsur zwischen beiden Gebieten ist ein großzügiger Grünraum geplant. Besondere Berücksichtigung findet dabei die Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum. Zudem soll das Gebiet im Kontext des bestehenden Routenkonzepts des Regionalparks RheinMain betrachtet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 14.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplanes ist lt. Begründung des Beschlusses eine städtebaulich geordnete Entwicklung der bisher unbebauten Fläche am südlichen Ortsrand von Bad Soden zwischen Otfried-Preußler-Schule und der L 3014 (Limesspange). In diesem Bereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan Wohnbau- und Gewerbeentwicklungsfläche vorgesehen.

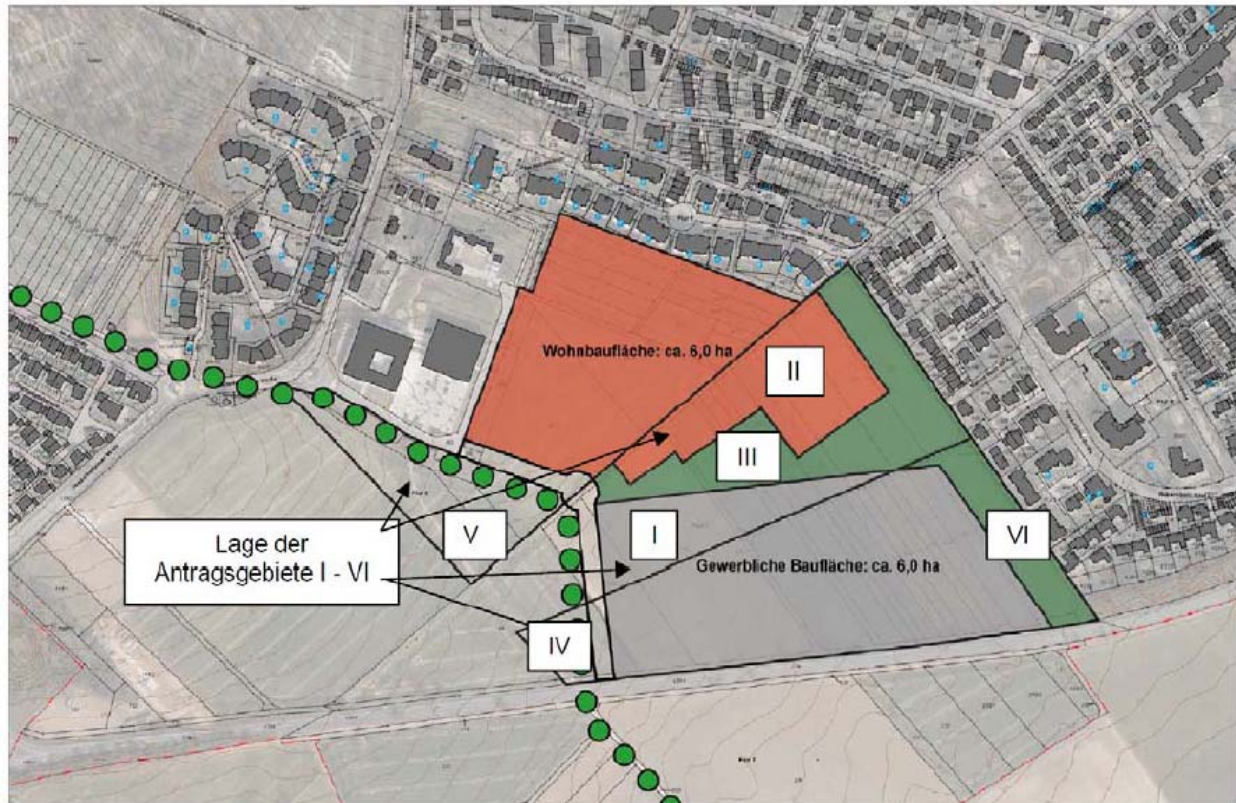
Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets (gemäß § 8 BauNVO).

Abb. 1 Luftbild



Die Zonierung des Plangebiets war bereits Gegenstands eines Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂ für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“. Dem Abschluss des Abweichungsverfahrens wurde in der Sitzung am 03.03.2017 von der Regionalversammlung Südhessen (RVS) zugestimmt.

Abb. 2: Anlage 2 zum Zielabweichungsantrag der Stadt Bad Soden am Taunus



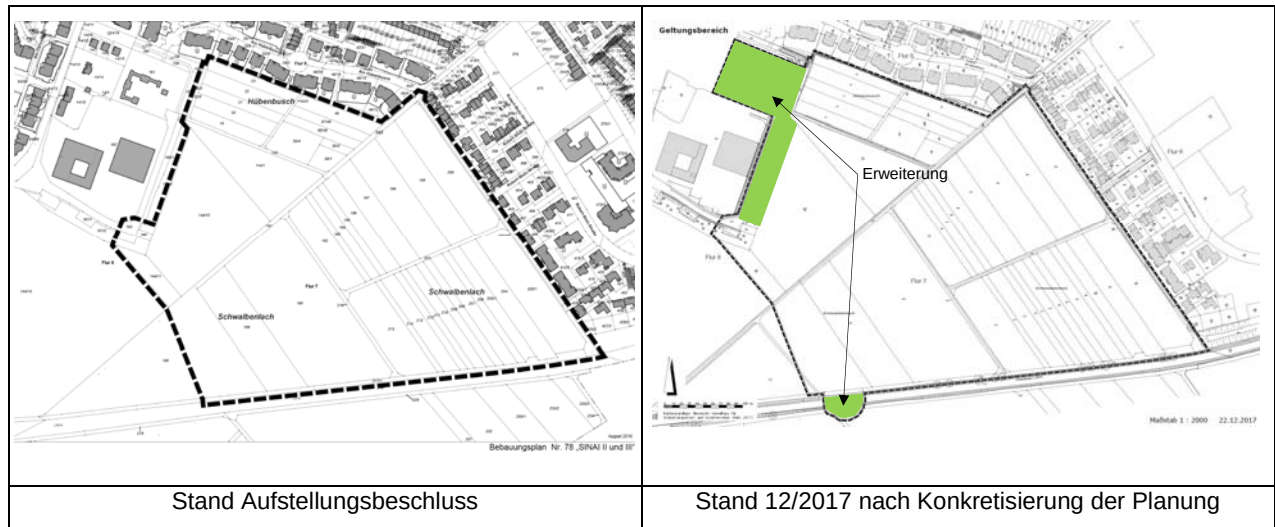
Damit frühzeitig eine Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen kann, hat die Stadt Bad Soden am Taunus auf Grundlage der ersten Plankonzeption (Stand Juni 2017) am 13.09.2017 einen Scoping-Termin im Bürgerhaus der Stadt Bad Soden am Taunus durchgeführt. Im Ergebnis wurden der im Zuge einer nachfolgenden Bauleitplanung und der zugehörigen Umweltprüfung erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt und Anregungen entgegengenommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten der bebauten Ortslage der Stadt Bad Soden am Taunus zwischen der Limesspange (L 3014) im Süden, der Otfried-Preußler-Schule im Norden, Wohnbebauung im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Im Einzelnen grenzen an:

- Nordwesten: Otfried-Preußler-Schule, Bebauungsplan „Sinai I“ von 2010
- Süden: Landesstraße L 3014 (Limesspange), dahinter landwirtschaftliche Flächen
- Westen: landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Wohnbebauung, Bebauungsplan Nr. 17 „Hübenbusch II“ von 1992 und Bebauungsplan Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“ von 1988

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst aktuell eine Gesamtgröße von 17,72 ha. Hierbei entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet (Teil A und B) rd. 4,40 ha und rd. 0,48 ha, das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 6,00 ha, die Verkehrsflächen einschl. Fußwege 1,86 ha, die Grünflächen rd. 4,14 ha und die Flächen für die Landwirtschaft rd. 0,84 ha.

Abb. 4: Ansichten



Wesentliche Weiterentwicklung gegenüber dem, dem Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2016 zugrundeliegenden, räumlichen Geltungsbereich ist das konzeptionelle Einbinden des Bereichs um die Grundschule. Da der Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“ für die Fläche des Asylbewerberheimes Gemeinbedarfsfläche ausweist, genießt diese Einrichtung eine temporäre Genehmigung. Diese Fläche soll im weiteren Verfahren planungsrechtlich geordnet werden, um einerseits eine dauerhafte Genehmigung zum Wohnen zu schaffen und andererseits langfristig städtebauliche Entwicklungsoptionen zu eröffnen. Westlich an die bestehende Erschließungsstraße angrenzend befindet sich derzeit eine Grünfläche, die vorwiegend der Retention von Oberflächenwasser dient; erste Untersuchungen haben gezeigt, dass das Oberflächenwasser über die drei angrenzenden Kanäle Hübenbusch, Schubertstraße und Walter-Kollo-Straße gleichermaßen (bezogen auf die vorhandenen Kapazitäten) verteilt werden kann, sodass diese Grünflä-

che planerisch stärker eingebunden werden kann. Das Konzept ist an dieser Stelle flexibel ausgelegt und wird sich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs konkretisieren.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sieht im Norden *Wohnbaufläche* vor, dabei handelt es sich zugleich um ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* nach HLPg. Für den Süden ist *gewerbliche Baufläche* geplant, die nach HLPg zugleich als *Vorrangfläche für Industrie- und Gewerbe Planung* ausgewiesen ist. Keilförmig in der Mitte des Gebiets liegt eine *Vorrangfläche für Landwirtschaft*. Letztere wird mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und – nachrichtlich - mit der Signatur für *Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV)* überlagert. Im Westen verläuft ein *Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor*.

Damit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 zu würdigen.

Siedlungsgebiete (3.4.1)

Z 3.4.1-3

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Z 3.4.1-4

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Der RegFNP weist der Stadt Bad Soden am Taunus einen Wohnsiedlungsflächenbedarf RegFNP (W+M)-Anteil von 24 ha zu. Die Stadt ist ein bedeutender Wohnstandort und der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung soll zukünftig am südlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Soden liegen. Die im RPS und im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Antragsgebiet umfassen rd. 6 ha. Auch nach Vollzug der hier beantragten Abweichung beträgt die in Anspruch genommene Fläche rd. 6 ha. Geändert wird hier insofern nur der Flächenzuschnitt und nicht der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche.

Industrie- und Gewerbegebiete (3.4.2)

Z3.4.2-4

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Z3.4.2-5

In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Z3.4.2-7

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Der RPS/RegFNP 2010 weist der Stadt Bad Soden am Taunus einen Gewerbeflächenbedarf von 6 ha zu. Das hier in Rede stehende Areal auf dem ehemaligen Sinai-Gelände ist damit die einzige strategische Flächenreserve der Stadt für Gewerbenutzungen. Diese Flächenreserve soll nunmehr einem konkreten Bedarf folgend entwickelt werden. Auch nach Vollzug der hier beantragten Abweichung beträgt die in Anspruch genommene Fläche rd. 6 ha. Geändert wird hier insofern nur der Flächenzuschnitt und nicht der maximale Bedarf an Gewerbefläche.

Landwirtschaft (10)

10.1-10 (Z)

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als *Vorranggebiete für Landwirtschaft* sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 10.1 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft Flächen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereiche sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung *Vorranggebiete für Landwirtschaft* ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion und Schutzfunktion zusammen.

Das Plangebiet ist durch größere Offenlandbereiche und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, von denen eine rd. 5,3 ha umfassende, keilförmige Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ausgewiesen ist.

Mit der geplanten Änderung des Flächenzuschnitts ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, die in dieser Form nicht komplett auszugleichen ist. Allerdings wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen dadurch reduziert, dass im räumlichen Zusammenhang auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen sowie von gewerblichen Bauflächen verzichtet wird (Flächen V und VI des Antrags auf Zielabweichung). Die Flächen werden der Landwirtschaftlichen Nutzung insofern nicht vollständig entzogen, sondern im Nahbereich des Vorhabens soweit möglich neu geordnet.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sinai II und III“ geändert. Die Stadt Bad Soden am Taunus hat einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband RheinMain gestellt. Die Grundlage hierfür bildet die Zielabweichung.

Bei dem Antrag auf Änderung der Darstellungen des RegFNP wird berücksichtigt, dass der bereits angesprochene „Keil“ der Landwirtschaftlichen Nutzung nicht vollständig entzogen wird, sondern als „Grünfläche – Parkanlage“ weiterhin als Freifläche zur Verfügung steht. Anders als im Regionalplan werden im RegFNP Grünflächen als solche dargestellt und nicht den Siedlungsgebieten zugeordnet. Der Vorentwurf der Änderung des regionalen Flächennutzungsplans soll zudem vorsehen, die Flächen (Antragsfläche V und VI), die als Vorrangfläche der Landwirtschaft zurückgegeben werden, auch auf dieser Ebene zu sichern.

Die Stadt Bad Soden am Taunus sowie die mit der Bodenbevorratung beauftragte Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) steht in Kontakt mit den Eigentümern. Durch Umfrage bei den beteiligten Eigentümern wurde die Eigentums- und Pachtsituation bereits ermittelt und die Betroffenheit der Landwirtschaft soweit derzeit möglich festgestellt. In Bezug auf die Belange der Landwirtschaft sind vier Landwirte von der Planung betroffen.

Es wird versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird. Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz und Tauschlandangebote abgewendet. Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) wird hierzu zu gegebener Zeit entsprechende Hilfestellungen leisten.

Seitens des Amtes für ländlichen Raum (Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss) als zuständige Siedlungs- und Landwirtschaftsbehörde wurden mit Schreiben vom 06.12.2016 keine Bedenken vorgetragen und das Einvernehmen mit der Bodenbevorratungsmaßnahme durch die HLG im Siedlungsentwicklungsgebiet „Sinai II und II“ hergestellt.

Die verbleibenden Flächen zwischen den Baugebieten sollen als Grünflächen dazu beitragen, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe zu minimieren, stehen allerdings in Abhängigkeit von den vorgesehenen Maßnahmen einer weitergehenden Nutzung durch die Landwirtschaft zur Verfügung.

Im Übrigen wird die Stadt Bad Soden am Taunus den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB nicht durch die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen erbringen, so dass hierdurch kein zusätzlicher Flächenentzug erfolgt.

Die Stadt Bad Soden am Taunus beantragte im Dezember 2016 eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Um im Bereich Sinai II und III im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Wohn- sowie ein Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen, ist insgesamt die Inanspruchnahme von rd. 5,3 ha *Vorranggebiet für Landwirtschaft* erforderlich. Durch diese Abweichung wird das Gebiet auf der Ebene der Regionalplanung zu einem *Vorranggebiet Siedlung* sowie einem *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe*. Gleichzeitig wird eine Teilfläche (*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung*) mit einer Größe von 0,3 ha sowie eine Teilfläche (*Vorranggebiet Siedlung*) mit einer Größe von 1,5 ha zurückgegeben.

Unter dem Strich verbleibt durch die Planung insofern ein Flächenverlust von rd. 3,5 ha an landwirtschaftlicher Fläche. Von diesem Flächenverlust werden allerdings nur rd. 2,5 ha tatsächlich durch Bauflächen (*Vorranggebiet Siedlung und Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe*) in Anspruch genommen. Die verbleibende Fläche wird als Grünzäsur zwischen den Gebietstypen ausgebildet. Grünflächen werden in der Regionalplanung zu *Vorrangflächen Siedlung* gerechnet und entsprechend ausgewiesen. Eine entsprechende Darstellung als Grünfläche – Parkanlage soll jedoch bereits auf der Ebene des RegFNP erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden diese Darstellungen als Festsetzungen („Öffentliche Grünfläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“) fortgeführt (vgl. den hiermit vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf).

Dem Antrag auf Zielabweichung (Dezember 2016) wurde nach Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen (RVS) am 3. März 2017 stattgegeben:

Entscheidung

Gemäß § 8 Abs. 2 HLPg wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 entsprechend des zugrundeliegenden Antrages der Stadt Bad Soden mit folgender Maßgabe:

Die in der als Anlage beigefügten Kartenskizze mit B und C gekennzeichneten Bereiche (B = 1,5 ha Vorranggebiet Siedlung, Planung und C = 0,3 ha Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung) sind von Bebauung freizuhalten.

und folgendem Hinweis:

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

zugelassen.

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieser Entscheidung.



Auszug RegFNP Karte, unmaßstäblich vergrößert

Abb. 5: Anlage zum Zielabweichungsantrag

- A** Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird
- B** von Bebauung freizuhaltendes Vorranggebiet Siedlung, Planung
- C** von Bebauung freizuhaltendes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung

In der dazugehörigen Begründung heißt es: „Zusammenfassend kommt die Stadt Bad Soden am Taunus zu dem Ergebnis, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche vertretbar ist und keine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte darstellt bzw. eine solche entsprechend der Ausführungen der HLG in ihrem Schreiben vom 15.12.2016 abgewendet werden kann und durch die Rückgabe von Wohn- und gewerblichen Bauflächen (1,5 ha Wohnen, 0,3 ha Gewerbe, also insgesamt 1,8 ha) die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen gemindert wird.“

Ferner wird „durch Verzicht auf Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren eine weitere Belastung landwirtschaftlicher Betriebe vermieden, so dass die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen begründbar ist.“

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt laut Regierungspräsidium Darmstadt zur Zulassung der Abweichung, da sich nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen relevante, dem Vorhaben entgegenstehende Bedenken nur aus Sicht der für die Belange der Landwirtschaft zuständigen Fachstellen ergeben haben. Diese Bedenken können aber mit einer Maßgabe und einem Hinweis aus fachlicher Sicht zurückgestellt werden.

Zwar wird die beantragte Fläche für den Lückenschluss derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen, doch werden durch die Flächeninanspruchnahme keine Eigentümer oder Pächter in ihrer Existenz bedroht bzw. wird eine mögliche gutachterlich nachzuweisende Existenzgefährdung durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet.

Einer zusätzlichen Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf Ebene der Bauleitplanung wird durch den Hinweis entgegengewirkt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt kommt schließlich zu folgendem Ergebnis: „Da ferner die prinzipielle Bebaubarkeit der Fläche mit ihrem geringen Konfliktpotential nicht in Frage steht, insgesamt 1,8 ha Fläche zugunsten der Landwirtschaft von Bebauung freigehalten werden und nachteilige Auswirkungen in

den Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind, wird in diesem Fall der von der Stadt Bad Soden am Taunus vorgetragenen Argumentation gefolgt.

Unter Berücksichtigung der von der Stadt Bad Soden am Taunus dargelegten Gründe sowie aller vorgebrachten Gesichtspunkte ist die Abweichungszulassung mit einer Maßgabe und einem Hinweis vertretbar. Die Grundzüge des Regionalplanes werden durch dieses Vorhaben nicht berührt.“

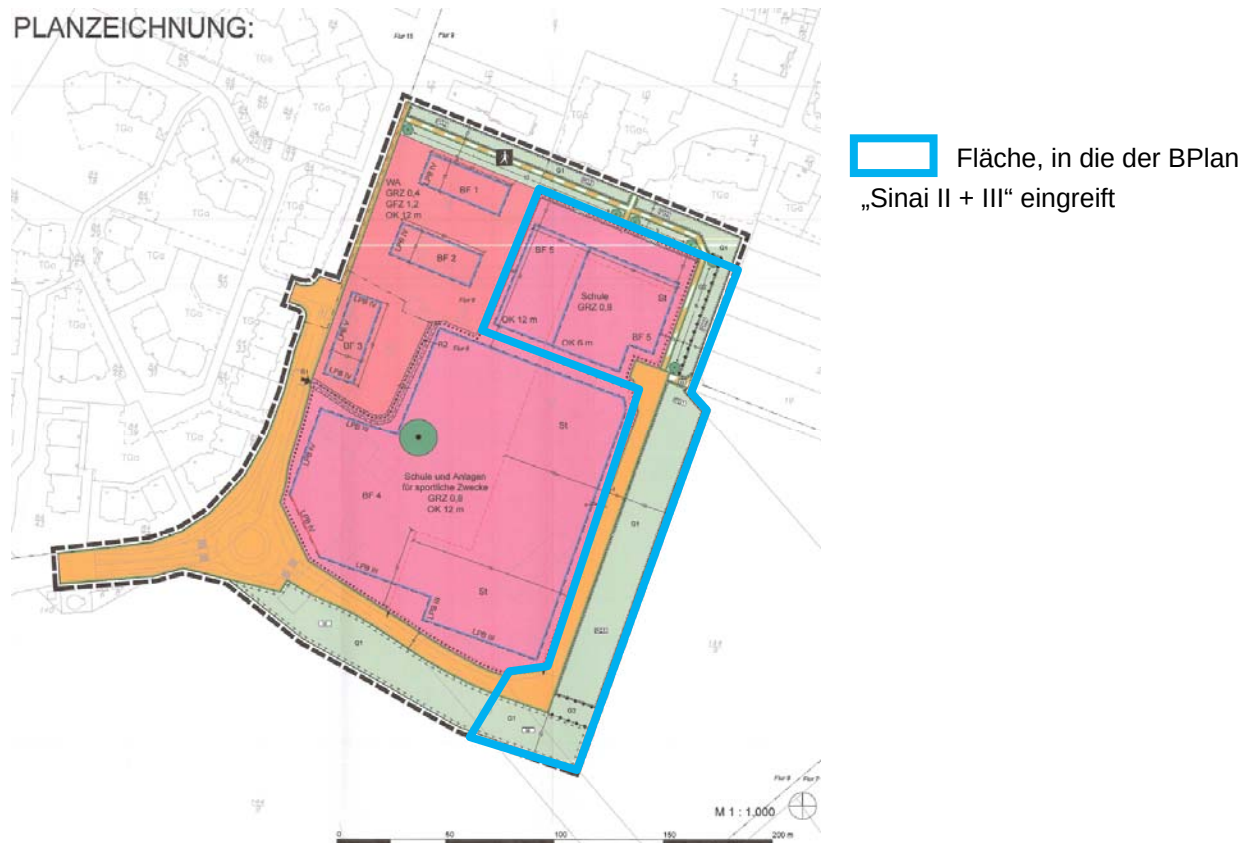
Die Maßgaben der Abweichungszulassung sind, wie noch darzulegen sein wird, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Obschon das Plangebiet grundsätzlich bereits im RegFNP dargestellt ist, bedarf es im Rahmen des Verfahrens einer Änderung des RegFNP, um die angestrebten Planziele erreichen zu können. Die Änderung des RegFNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Verbandskammerversammlung am 20.09.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 10.10.2017 bis einschl. 09.11.2017.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

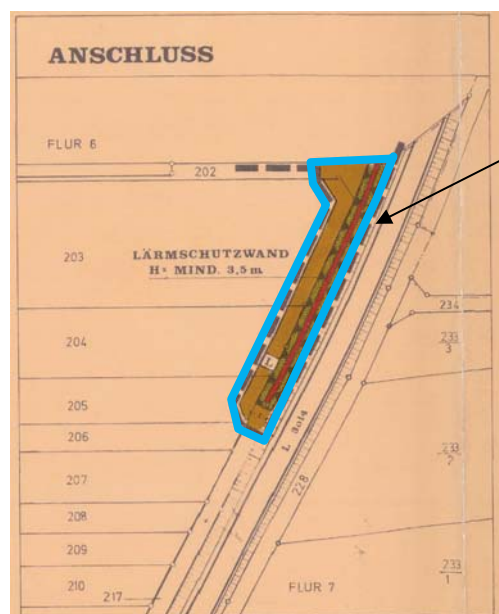
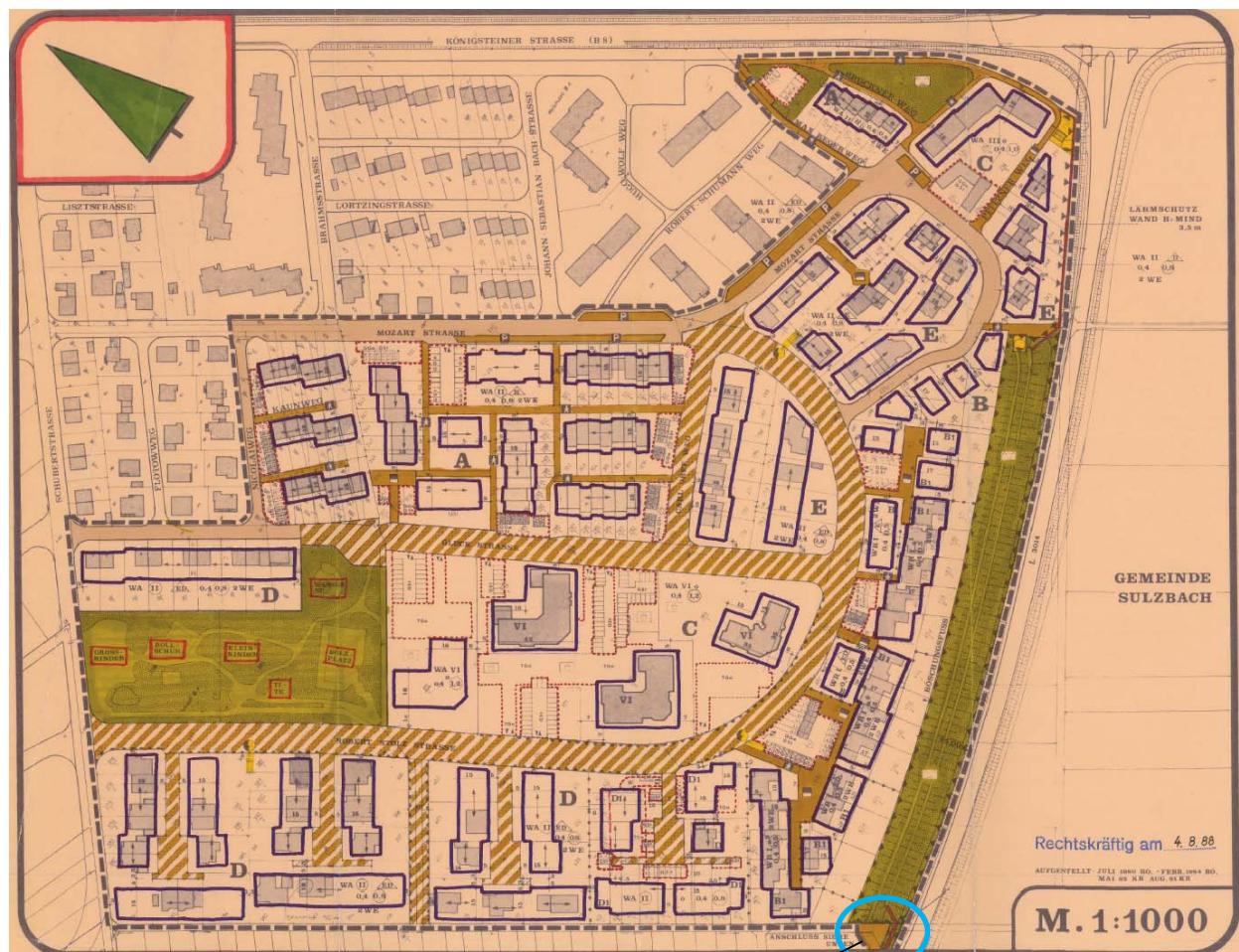
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 73 „Sinai I“ und Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 14.09.2016 gefasst und am 23.09.2016 öffentlich bekannt gemacht. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Sinai II + III ersetzt dieser für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 73 „Sinai I“ und Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“.

Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Sinai I“ (2010)



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sinai I“ setzt für den von der Aufstellung des Bebauungsplans „Sinai II + III“ betroffenen Bereichs Fläche für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsfläche und Öffentliche Grünfläche fest.

Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Untere Königsteiner Straße“ (1988)



Fläche, in die der BPlan „Sinai II + III“ eingreift

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Königsteiner Straße“ (1988) setzt für den von der Aufstellung des Bebauungsplans „Sinai II + III“ betroffenen Bereichs Landwirtschaftlicher Weg und Fläche für Lärmschutzanlage fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 „Sinai II + III“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 73 „Sinai I“ und Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“ ersetzt.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die derzeit nahezu vollflächig durch den im Plangebiet stattfindenden Ackerbau geprägte Geländeoberkante (GOK) steigt in Richtung Nordosten mit z.T. deutlicher Neigung an, die Höhenverhältnisse stellen sich in etwa wie folgt dar: GOK ca. 165-175m NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich (Ackerbau/Getreide) genutzt. Weitere Strukturen des Geländes sind die vorhandenen Wirtschaftswege (asphaltierte bzw. bewachsene Feldwege) mit Ruderalstreifen entlang der Wege. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich bis auf die bestehende Flüchtlingsunterkunft im Nordwesten und die Niederschlagswasserrückhalteanlagen südlich der Niederhofheimer Straße keine innerhalb des Plangebiets.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Im Juli 2006 wurde die „Verkehrsuntersuchung Entwicklung des SÜWAG-Geländes im Zusammenhang mit dem Baugebiet Sinai“ von der Dorsch Gruppe DC Verkehr erstellt. Dabei wurden umfangreiche Verkehrserhebungen (Verkehrsbefragungen und -zählungen) in dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Sinai I“ angrenzenden Straßennetz durchgeführt, die als Grundlage des neuen Verkehrsgutachtens herangezogen wurden.

Um sich die Option für einen späteren Ausbau der Verbindungsstraße mit Anschluss an die L 3014 nicht zu verbauen, berücksichtigt bereits der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 73 „Sinai I“ geführte „Nachweis der äußeren Verkehrserschließung“ zwei weitere mögliche Entwicklungen für das Jahr 2020, die von der langfristigen Option einer Weiterentwicklung des Sinai-Geländes und eines Ausbaus der Verbindungsstraße mit evtl. Anschluss an die L 3014 ausgehen. Als Planungsnullfall 2020 für das Fachgutachten Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“ wurden daher zusätzlich der Planungsfall 1 und der Planungsfall 2 aus der o. g. Verkehrsuntersuchung der Dorsch Gruppe DC Verkehr zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Vorgehensweise war es, den Knotenpunktausbau Niederhofheimer Straße/ Verbindungsstraße für den unter verkehrlichen Gesichtspunkten ungünstigsten Fall auszulegen, um einen nochmaligen späteren Knotenpunktumbau zu vermeiden.

Der Knotenpunkt Niederhofheimer Straße wurde als leistungsfähiger kleiner Kreisverkehr ausgebaut. Die zur Erschließung der Schule erforderlichen Verkehrsflächen sind ebenso wie die Schule bereits ausgebaut und in Betrieb. Die Geometrie der Straßenführung berücksichtigt bereits die Weiterführung der Verkehrsflächen zum geplanten Anschlusspunkt an die L 3014. Der Planfall war bereits Gegenstand des o.g. Verkehrsgutachtens.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“ wird das Verkehrsgutachten auf den Prognosehorizont 2030 fortgeschrieben. Zudem wird eine Verkehrsplanung erstellt, die u.a. Aussagen über die konkrete Anbindung an die Landesstraße trifft und als Grundlage für die Abstimmung mit HessenMobil dienen soll.

Da die gesamte Gewerbefläche an ein Unternehmen veräußert werden soll, ist die Planung einer inneren Erschließung für die Bildung einzelner Parzellen nicht erforderlich. Eine direkte Anbindung an die äußere Haupteerschließung soll gewährleisten, dass der Verkehr ohne spürbare Auswirkungen auf die Wohnbebauung direkt an die Limespange erfolgt.

Die innere Haupteerschließung wird vom mittleren Kreisel mit „Gelenkfunktion“ in das Gebiet als Hauptachse (Allee-artig) über eine Querspange an die bestehende Erschließungsstraße entlang der Dreifeldhalle als Ringschluss geführt.

Die Entwicklungsoption für das Asylbewerbergrundstück sieht zunächst eine eher kleinteilige Struktur um einen quartiersbildenden Wendehammer vor. Begleitend existiert darüber hinaus die Regionalparkroute mit großzügigem Fuß-Radweg. Über die südliche Anbindung an die Limespange wird eine weitere Fuß-Radwegeanbindung nach Sulzbach bzw. Liederbach ermöglicht.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf die Wege in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wurde angeordnet und bereits eingeleitet.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Bad Soden am Taunus hat sich im Rahmen der Fortschreibungen zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ausführlich mit Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung auseinandergesetzt. Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauland wurden hier zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Es handelte sich bereits um diejenigen Flächen, die sich im Rahmen der landschaftspflegerischen Eingriffsbewertung und der anschließenden Diskussion in den politischen Gremien für eine Ausweisung als zusätzliche Siedlungsflächen herauskristallisiert haben. Die Standortdiskussion wurde im Rahmen des Prozesses zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) „Bad Soden am Taunus

2030¹ fortgeführt und konkretisiert. Um den Wohnraumbedarf bis 2030 bei stagnierender Bevölkerungszahl zu decken, müssten lt. Stadtentwicklungskonzept aufgrund der demografischen Prozesse sowie des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner rund 900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Dies entspricht rund 15 bis 20 ha Bauland. Wie die Grafik verdeutlicht, verfügt die Stadt Bad Soden am Taunus noch über zwei größere Wohnbauentwicklungsflächen: „Sinai II und III“ sowie „Altkönigblick“ (rd. 5,3 ha). Beim Gebiet „Altkönigblick“ muss bis 2020/21 zunächst die Entwässerung sukzessive vorbereitet und geplant werden. Zur Deckung des nachweislichen dringenden Bedarfs an Wohnraum im Verdichtungsraum, zu dem auch die Stadt Bad Soden am Taunus gehört, bleibt insofern nur die Entwicklung des Gebiets „Sinai II und III“.

Abb. SEK Bad Soden am Taunus 2030 – Auszug Kapitel 6 Schlüsselprojekte – H2 Moderates Wohnwachstum

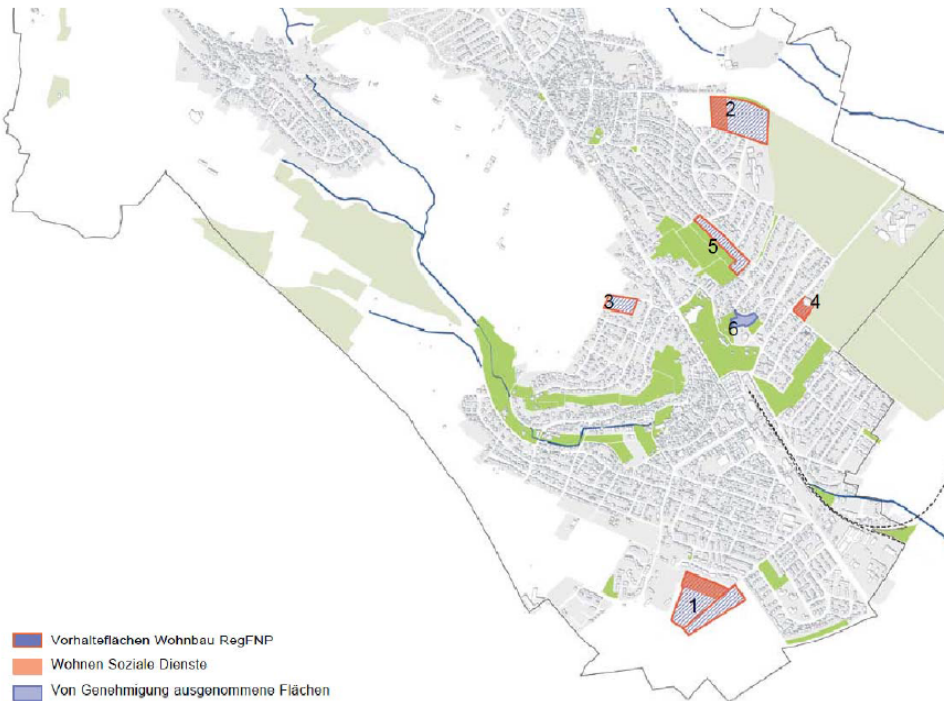


Abb. 104 Ausgewiesene Wohnbauflächen / Wohnbauflächenpotenziale

Was die Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen anbelangt, verfügt die Stadt Bad Soden am Taunus nur über eine einzige Gewerbliche Baufläche Planung im RegFNP (rd. 6 ha), bei der es sich um die hier in Rede stehende auf dem ehemaligen Sinai-Gelände handelt. Diese Flächenreserve soll nun einem konkreten Bedarf folgend entwickelt werden. In den letzten Jahren hat die Stadt Bad Soden parallel zu weiteren Siedlungsentwicklungen folgende Bemühungen zur weiteren Wohnraumverdichtung im Innenbereich eingeleitet.

- Bebauungsplan Nr. 5a „An der Sandwiese“: Geschosswohnungsbau auf ehemaligem Betriebsgelände der „VDO“ (ca. 1,8 ha)
- Bebauungsplan Nr. 54 A „Eden“: Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Betriebsgelände der „Eden GmbH“ (ca. 1,2 ha)
- Bebauungsplan Nr. 49 „An der Prof-Much-Straße“: Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Betriebsgelände der „Much AG“ (ca. 2,5 ha)
- Bebauungsplan Nr. 18 C „Am Gleiskopf“: Wohnungsbau auf ehemaligem Bahngelände (ca. 0,7 ha)

¹ Bad Soden am Taunus 2030 – Stadtentwicklungskonzept, Stand Juni 2013, AS&P – Albert Speer & Partner GmbH

Im Verfahren befinden sich gegenwärtig noch folgende Bebauungspläne der Innenentwicklung

- Bebauungsplan Nr. 74 „Kronberger Straße / Ecke Am Eichwald“: Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Reitplatzgelände (ca. 0,7 ha)
- Bebauungsplan Nr. 76 „Burgberg“: überwiegend Wohnungsbau auf Gelände, das in den 90er Jahren für einen Klinikbau vorgesehen war (ca. 1,6 ha)

Das Flächenpotenzial der Stadt Bad Soden am Taunus an Flächen für die Innenentwicklung ist hiermit nahezu ausgeschöpft.

Die Tabellenwerte im RPS/RegFNP 2010 billigen der Stadt Bad Soden am Taunus insgesamt 6 ha für Gewerbliche Bauflächen – Planung sowie im Bereich „Sinai“ 6 ha für Wohnbauflächen – Planung zu. Diese Flächengrößen sollen durch die vorliegende Planung jedoch nicht verändert werden. Geändert werden soll indes der Zuschnitt der Flächen, da der in den Planwerken verankerte Zuschnitt mit der keilförmigen Vorrangfläche für die Landwirtschaft zwischen dem geplanten Wohn- und dem Gewerbegebiet keine städtebaulich sinnvolle bauliche Entwicklung ermöglicht. Begründet ist dies primär durch die Ausbildung der Erschließungsspanne zwischen dem Gebiet „Sinai I“ und der Landesstraße (L 3014). Auch die bisher erstellten städtebaulichen Konzepte gelangen zum Ergebnis, dass die Entwicklung sich deutlich besser als kompakte Fläche realisieren lässt. Das gilt für die Wohnbaufläche ebenso wie die gewerbliche Baufläche. Hinzu kommt der nicht zu unterschätzende Belang des Immissionsschutzes. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Abb. Städtebauliche Ideenskizze zur Verdeutlichung der Zielvorstellungen



genordet, ohne Maßstab

Durch die geplante Anlage der T-förmigen Grünfläche im Gebiet, die aufgrund ihrer Größe sowohl den Abstand zwischen den Gebietstypen (WA und GE) vergrößert als auch – falls erforderlich und durch die nachfolgende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen - Maßnahmen zum Schallschutz aufnehmen kann, ist eine Gebietsentwicklung so möglich, dass durch die Neuplanung auch für die bestehende Wohnbebauung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern grundsätzlich entsprochen werden.

Die veränderten Zuschnitte der Wohnbau- und der Gewerbeflächen einschließlich der maßstabsgerechten und nicht zuletzt an die Belange des Immissionsschutzes anzupassenden Grünzäsur sind städtebaulich folgerichtig. Der bisher für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Keil wird z.T. in Richtung Westen verschoben bzw. innerhalb des Gebiets für eine zwar landwirtschaftliche, jedoch eher Grünlandnutzung mit Streuobstwiesen vorgesehen.

Diese Veränderungen waren auch Gegenstand des Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan 2010, da Grünflächen in der Regionalplanung zu *Vorrangflächen Siedlung* gerechnet und entsprechend ausgewiesen werden.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden und somit auch die Landwirtschaft, nicht zur Verfügung stehen.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Bad Soden am Taunus, eine beliebte Stadt zum Wohnen, befindet sich in einem Landschaftsraum mit Wäldern und Streuobstwiesen und wird durch vielfältige Kurparks und Grünanlagen geprägt. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Wohnquartieren und Wohntypologien mit unterschiedlichen Charakteren. Trotz der vielseitigen Wohntypologien wird im Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Bad Soden am Taunus 2030“² ein Mangel in gemäßigten Preissegmenten und bei bestimmten Wohnformen festgestellt. Um den Wohnraumbedarf bis 2030 bei stagnierender Bevölkerungszahl zu decken, müssten lt. Stadtentwicklungskonzept aufgrund der demografischen Prozesse sowie des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner rund 900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Dies entspricht rund 15 bis 20 ha Bauland. Basierend auf den Ausweisungen des Regionalen Flächennutzungsplans stehen unter Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt ca. 15 ha Wohnbauland zur Verfügung.

Ebenso lässt sich in Bad Soden am Taunus ein konkreter Bedarf an Gewerbeflächen feststellen. Die vorhandenen Flächen für gewerbliche Nutzungen sind stark limitiert. Lediglich zwei Bestandsflächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Als geplante Gewerbefläche ist gemäß RegFNP lediglich die hier in Rede stehende Fläche im Süden Bad Sodens dargestellt. Das Areal auf dem ehemaligen Sinai-Gelände ist damit die einzige strategische Flächenreserve der Stadt für Gewerbenutzungen. Diese Flächenreserve soll nun einem konkreten Bedarf folgend entwickelt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 14.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ beschlossen. Ziel ist lt. Begründung des Beschlusses eine städtebaulich geordnete Entwicklung der bisher unbebauten Fläche am südlichen Ortsrand von Bad Soden zwischen Otfried-Preußler-Schule und der L 3014 (Limesspange). In diesem Bereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan Wohnbau- und Gewerbeentwicklungsfläche vorgesehen.

² Bad Soden am Taunus 2030 – Stadtentwicklungskonzept, Stand Juni 2013, AS&P – Albert Speer & Partner GmbH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 17,7 ha. Das Gebiet „Sinai II + III“ im Süden der Stadt liegt nahe der L 3014, die das Plangebiet im Süden begrenzt und südwestlich des Gebiets in die B 8 übergeht.

Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll im Norden ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Der Süden indes ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Hierfür formulierte ein Unternehmen bereits konkreten Bedarf, um die Flächen primär als Verwaltungsstandort zu nutzen. Als Zäsur zwischen beiden Gebieten ist nach wie vor ein großzügiger Grünraum geplant.

Aus städtebaulicher Perspektive sind die veränderten Zuschnitte der Wohnbau- und der Gewerbeflächen einschließlich der maßstabsgerechten und nicht zuletzt an die Belange des Immissionsschutzes anzupassenden Grünzäsur im Sinne einer Fortführung des bestehenden Konzepts nur folgerichtig. Der bisher für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Keil wird z.T. in Richtung Westen verschoben bzw. innerhalb des Gebiets für eine zwar landwirtschaftliche, jedoch eher Grünlandnutzung mit Streuobstwiesen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Sinai II und III“ schließt im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“ an und umfasst einen kleinen Teilbereich dieses Bebauungsplans für den Anschluss der Haupteerschließung. Nordöstlich grenzt er an den Bebauungsplan Nr. 17 „Hübenbusch II“ und südöstlich an den Bebauungsplan Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“; dieser wird in einem kleinen Teilbereich zur Neuordnung entlang der Limesspange überdeckt. Südlich grenzt die Limesspange an. Die südwestliche Grenze gewährleistet zunächst planerisch den Anschluss an die Limesspange und muss gegebenenfalls im weiteren Verfahren an die konkrete Planung der Anbindung angepasst werden.

Das Konzept (PlanES, Juni 2017) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 04.10.2017 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

Abb.5: Städtebaulicher Gestaltungsplan (PlanES, Juni 2017)



Städtebauliches Konzept

Ausgehend von vorhandenen und benachbarten Bereichen wird die bestehende Struktur in neuer Formulierung fortgeführt. Die Abgrenzung zur offenen Landschaft und den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Westen durch die neue Erschließungsspanne und den daran anschließenden Grüngürtel, in dem der Regionalparkkorridor verläuft. Im Süden des geplanten Wohngebiets hingegen werden Grünstrukturen bewusst in den Siedlungskörper aufgenommen und darin zumindest als Wege fortgeführt.

Das neue Baugebiet trägt zur eindeutigen und ortsbildprägenden Arrondierung des Ortsrandes bei. Im inneren Bereich wird durch abgestufte Hierarchie in Form von Quartiersbildung und Nachbarschaften identitätsstiftende Ordnung und Übersicht gewährleistet. Der Schwerpunkt liegt im verdichteten Einfamilienhausbau (Doppelhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen und Atriumhäuser sowie untergeordnet freistehende Einzelhäuser). Geschosswohnungsbau findet sich verstärkt im Nordwesten neben dem bestehenden Schulbau und wird ansonsten an prägenden Stellen punktuell in die Nachbarschaften eingestreut. Das Konzept basiert auf einer Durchmischung von Wohnformen.

Die städtebauliche Erschließungs- und Grundstruktur ist so robust, dass die Gebäudetypen innerhalb der Nachbarschaften bei hoher Flexibilität austauschbar sind und somit auf die Erfordernisse des Marktes, der Nachfrage und der Umlegung reagiert werden kann.

Grünkonzept

Vorgesehen ist eine Verknüpfung vorhandener und neuer Grünräume. Diese folgt der abgestuften Ordnung des Gebiets und vermittelt zwischen Landschaft, angestammtem Ort, zum Quartier und zur Nachbarschaft.

Erschließungskonzept

Den Abstufungen des baulich-räumlichen Konzepts folgt die Erschließung durch die Hierarchie der Straßen: Ortsverbindende Sammelstraßen, Wohnstraßen im Quartier, verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Wohnwege unterschiedlicher Dimension in den Nachbarschaften, die durch ein Wegenetz ergänzt werden. Die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Nordosten erfolgt durch Rad- und Fußwege, sodass sowohl kurze Wege zum bestehenden Ort entstehen als auch von diesem aus eine kurze Anbindung an eine qualitativ voll gestaltete Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Schaffung einer stark durchgrünten Übergangszone zwischen den bestehenden Wohngebieten und den geplanten Entwicklungsflächen, die nicht nur räumlich einen behutsamen Übergang erzeugen, sondern vielmehr der Naherholung und der Retention von Oberflächenwasser dient.

Da die gesamte Gewerbefläche an ein Unternehmen veräußert werden soll, ist die Planung einer inneren Erschließung für die Bildung einzelner Parzellen nicht notwendig. Eine direkte Anbindung an die äußere Hapterschließung soll gewährleisten, dass der Verkehrsfluss ohne spürbare Auswirkungen auf die Wohnbebauung direkt an die Limespanne erfolgt. Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um einen reinen Büro- und Verwaltungskomplex. Da es sich um ein expandierendes Unternehmen handelt, soll eine sukzessive Entwicklung ermöglicht werden.

Leitideen und Grundlagen

Grundidee für die Bebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets ist, dort eine campusartige Struktur zu entwickeln, bei der Innen- und Außenraum ineinander übergehen. Der Arbeitsort soll sich verstärkt in Begegnungszonen ausbreiten und das Büro an sich als Anlaufstelle zum Netzwerken genutzt werden. Starre Strukturen sollen aufgelöst werden, um vor allem teambasiertem Arbeiten Ausdruck zu verleihen.

Die beschriebene Grundeinstellung soll auf das angedachte Bauvorhaben („Beauty Campus Cosnova“) übertragen werden. Die Verzahnung von Freiräumen und Aufenthaltsräumen ist die wesentliche Grundlage hierfür; sie liegt auch dem gesamten Entwicklungsgebiet mit der nördlich anschließenden Verzahnung von Grün- und Wohnbauflächen zu Grunde. Ergänzend zu den Büro- und Verwaltungsräumen sollen bereits zu Beginn der Entwicklung Zusatzeinrichtungen, wie Konferenz- und „Meetingzonen“, Lounge-Bistro mit Freizeit- und Finesseinrichtungen im Innen- und Außenbereich, aber auch eine Kindertagesstätte mit Ganztags- und Hausaufgabenbetreuung, erweiterungsfähig etabliert werden. In dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist bereits vorgesehen, dass die Anbindung an die Limespange über einen Kreisverkehr erfolgen sollte und in bestimmten Bereichen definierte Abstände durch Grünflächen entstehen sollen. Wie bereits in der Vorlage zur Entwicklungsstudie³ erwähnt, erfolgt eine weitere Vertiefung der bereits beschlossenen Grundparameter (GRZ 0,6 / GFZ 1,8 / max. IV-Geschosse ohne Dach) im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes. Die Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf bewegen sich im Spannungsfeld, einerseits, die städtebauliche Grundkonzeption vorzugeben und die beschlossenen Grundparameter hinsichtlich der städtebaulichen Kennziffern abzubilden und andererseits noch ausreichenden Raum für eine Entwicklung von speziellen Architekturvorstellungen zu geben. Um zu einem hochwertigen Ergebnis zu gelangen, ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbs vorgesehen.

Wesentliche Weiterentwicklung der Entwicklungsstudie, die die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet, ist das konzeptionelle Einbinden des Bereiches um die Grundschule. Da der Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“ für die Fläche des Asylbewerberheimes Gemeinbedarfsfläche ausweist, genießt diese Einrichtung eine temporäre Genehmigung. Diese Fläche soll im weiteren Verfahren planungsrechtlich geordnet werden, um einerseits eine dauerhafte Genehmigung zum Wohnen zu schaffen und andererseits langfristig städtebauliche Entwicklungsoptionen zu eröffnen. Deshalb wird die innere Haupteinschließung vom mittleren Kreisel mit „Gelenkfunktion“ in das Gebiet als Hauptachse (Allee-artig) über eine neue Querspange an die bestehende Erschließungsstraße entlang der Dreifeldhalle als Ringschluss geführt. Die Entwicklungsoption für das Asylbewerbergrundstück sieht zunächst eine eher kleinteilige Struktur um einen quartiersbildenden Wendehammer vor. Westlich an die bestehende Erschließungsstraße angrenzend befindet sich derzeit eine Grünfläche, die vorwiegend der Retention von Oberflächenwasser dient; erste Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Oberflächenwasser über die drei angrenzenden Kanäle Hübenbusch, Schubertstraße und Walter-Kollo-Straße gleichermaßen (bezogen auf die vorhandenen Kapazitäten) verteilt werden kann, sodass diese Grünfläche planerisch stärker eingebunden werden kann. Das Konzept ist an dieser Stelle flexibel ausgelegt und wird sich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes weiter konkretisieren.

Bereits im zur Entwicklungsstudie der Stadt Bad Soden am Taunus dargelegten Sachverhalt wurde ausgeführt, dass sich zwischen der inneren Haupteinschließungsachse am oberen Kreisel und der Gewerbefläche durchmischte Gebäudetypen etablieren können sollen, wobei am Kreisel Geschosswohnungsbau und in Richtung Schubertstraße eher verdichtete Einfamilienhausstrukturen vorgesehen sind. Insbesondere in diesem Bereich soll die oben beschriebene Verzahnung zwischen Grünflächen und Wohnbauflächen raumgreifend wirken, um der großen Grünfläche zwischen Wohnen und Gewerbe besondere Bedeutung zu geben. Im Städtebaulichen Gestaltungsplan⁴, der die Entwicklungsstudie weitergehend konkretisiert, sind entlang der Bebauung am Hübenbusch Stadthäuser dargestellt, die einen Übergang vom bestehenden Geschosswohnungsbau zur eher kleinteiligen Struktur des Neubaugebietes schaffen sollen. Im Bereich der Grundschule und an der äußeren Verbindungsstraße zur Limespange hin sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, im Innen- und damit auch Hauptbereich der Wohnbaufläche verdichtete Einfami-

³ Stadt Bad Soden am Taunus, Beschlussvorlage 18/2017/1959 – Entwicklungsstudie als Planungsgrundlage

⁴ PlanES 06/2017, siehe Seite 19 dieser Begründung

lienhausstrukturen. Wie sich diese Haustypen im weiteren Verfahren konkretisieren können, ist in Systemskizzen auf dem Gestaltungsplan dargestellt. Insgesamt soll sich ein Wohnbauviertel etablieren, das von kleinteiligen Strukturen mit möglichst optimalen Fuß-/Radwegeverbindungen geprägt ist. Durch das „Herausdrehen“ raumbildender Bereiche entlang der inneren Haupteerschließung sollen kleine Begegnungsstätten mit Aufenthaltsqualität entstehen. Somit können die Bewohner der bestehenden Wohnbauflächen entweder durch die große Grünfuge oder flanierend über die alleeartige innere Haupteerschließung mit kleinen Plätzen über den Kreisel zur Regionalparkroute gelangen; der Übergang zur freien Flur wird durch die begleitende Regionalparkroute mit großzügigem Fuß-Radweg aufgewertet. Über die südliche Anbindung an die Limesspange wird eine weitere Fuß-Radwegeanbindung nach Sulzbach bzw. Liederbach ermöglicht.

3 Inhalt und Festsetzungen

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹⁹⁹⁰. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachten Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.1.2 Gewerbegebiet (eingeschränkt) - GEe

Im Süden des Plangebiets gelangt (eingeschränktes) Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

- Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten⁵, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.
- Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sex Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Bad Soden, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe zu sichern.
- Darüber hinaus werden sowohl verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) als auch das Wohnen für Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen zum einen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Verbindungsspanne zur L3014 nicht übersteigt und zum anderen, dass durch den Ausschluss des Wohnens immissionschutzrechtliche Konflikte insbesondere in der Nachtzeit vermieden werden.
- Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Das Immissionsverhalten des eingeschränkten Gewerbegebiets darf insofern das in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässige nicht überschreiten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.

⁵ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, bei denen bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bis GRZ = 0,7 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest.

Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft. In den Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebiets, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Grundflächenzahl für Mittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Einhaltung der Grenzen würde für die Mittelhäuser eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Gleiches gilt für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen für die Bereiche in denen verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Kettenhäusern und Atriumhäusern vorgesehen ist. Hier bedarf alleine der Bautyp eines höheren Versiegelungsgrads. Die Festsetzung überschreitet zwar kleinräumig die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete, GRZ = 0,4), gestattet aber nur so die Umsetzung dieses Bautyps, der durch seinen besonderen Zuschnitt und beim Atriumhaus den geschützten Innenhof bei wenig zu bewirtschaftender Gartenfläche, eine interessante Alternative z.B. zum freistehenden Einfamilienhaus bietet. Bei gleicher Qualität ist eine höhere Bebauungsdichte möglich, die sich zudem flächensparend auswirkt. Bedingt durch die hier vorgesehene Geschossigkeit (Z = I bis II) können hier Wohnlandschaften mit (begrünten) Freiräumen im Erdgeschoss und Obergeschoss entstehen. Im Allgemeinen Wohngebiet darf in den Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit soll im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet unterschreitet mit GRZ = 0,6 die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, gestattet aber die geplante Bebauung und unterstützt die hier gewünschte „Campusartige-Bebauung“ mit einem hohen Anteil an Freiflächen. Durch die zulässige Geschossigkeit wird jedoch eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks sichergestellt, so dass hier keine mangelnde Ausnutzung oder gar „Flächenfraß“ attestiert werden können.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Geschossflächenzahlen von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 1,8 begrenzt, sodass gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption eine das Stadtbild prägende und zugleich mit dem näheren Umfeld verträgliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden kann. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl unterschreitet daher die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ = 2,4 für Gewerbegebiete.

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Geschossflächenzahl für Mittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden. Die Einhaltung der Grenzen würde für die Mittelhäuser eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen außer in den Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. Damit soll im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I bis IV** fest, sodass die gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den überwiegenden Teil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen entspricht dem für den Geschosswohnungsbau Üblichen. Berücksichtigt werden soll hierbei, dass die zukünftigen Gebäude für den Geschosswohnungsbau einen hohen Anteil an schwellenlosen bis hin zu barrierefreien Wohnungen aufweisen sollen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit der Anlage eines Aufzugs bedürfen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für die Reihenhauserzeilen und Hausgruppen bzw. von Ketten- und Atriumhäusern zwei Vollgeschosse als maximal festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Gebäudetyp als ausreichend erachtet – auf eine zwingende Festsetzung wird insofern verzichtet, da eine geringere Geschossigkeit auf dem Markt nicht angeboten wird.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe), das primär Büro- und Verwaltungsbauten vorbehalten sein soll, sind maximal Z = IV Vollgeschosse ohne zusätzliche Staffelgeschosse zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Angabe des unteren Bezugspunkts wird im Laufe der fortschreitenden Planung, d.h. nach Abschluss der Straßenplanung und Vorlage eines Deckenhöhenplans, konkretisiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Für die geplanten Gebäude beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,5m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: $(FH_{\max} = TH_{\max} + 4,5\text{m})$.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Gebiet „Sinai II + III“ wird eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt. Dies macht differenzierte Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt je nach Gebietstypus eine offene oder abweichende Bauweise fest, bzw. verzichtet z.B. im Bereich der Atriumhäuser auf eine entsprechende Festsetzung. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude eine Länge von 30,0m nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20m² überschritten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzel- und Doppelhäuser (ED), Hausgruppen (H) bzw. verdichteter Einfamilienhausbau auch in Form von Ketten- und Atriumhäusern (KH bzw. AH) sowie Geschosswohnungsbau zulässig sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Bad Soden am Taunus Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Brutobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.1 Regionalplanung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Als Bemessungsgrundlage werden dem Plangebiet die Baugrundstücke, die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen einschließlich der geplanten Siedlungsrandeingrünung zugeordnet. Die großen öffentlichen Grünflächen südlich des Allgemeinen Wohngebiets, das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Verbindungsspanne und die Regionalparkroute (insg. rd. 93.739 m²) und die Flächen für die Landwirtschaft (rd. 8.411 m²) werden für die Berechnung der baulichen Dichte nicht angerechnet. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem gewählten Umlegungsmaßstab.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 177.432 m² - ca. 102.150 m² = 75.282 m² → gerundet ca. 7,5 ha.

Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit als obere Dichtegrenze 375 WE und als untere Dichtegrenze 263 Wohneinheiten zulässig.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ausnahmetatbestände vor: „Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden“. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart des Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

(Z 3.4.1-9)

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen integriert, die zum einen eine entsprechende Berechnung ermöglichen und zum anderen einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Vermarktung durch die Stadt Bad Soden am Taunus zulassen:

Festsetzungen zur Sicherung der Mindest- und Höchstdichte

Neben der Festsetzung von Plangebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen, Ketten- und Atriumhäusern und Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) sowie zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Damit soll verhindert werden, dass entgegen der konzipierten Struktur großflächige Parzellen entstehen und so die Zielsetzung der flächensparenden Bauweise unterlaufen wird, oder auf der anderen Seite eine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht. Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig.

Festgesetzt ist:

- *Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0m nicht unterschreiten und 8,0m nicht überschreiten. (A 5.1)*

- *Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340m² und für Doppelhaushälften 250m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690m² und bei Doppelhaushälften (A 5.2) 345m² nicht überschreiten. Ausgenommen sind hiervon die Grundstücke WA 2 (Nord), auf denen Stadtvillen errichtet werden sollen.*

Ausnahmen sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

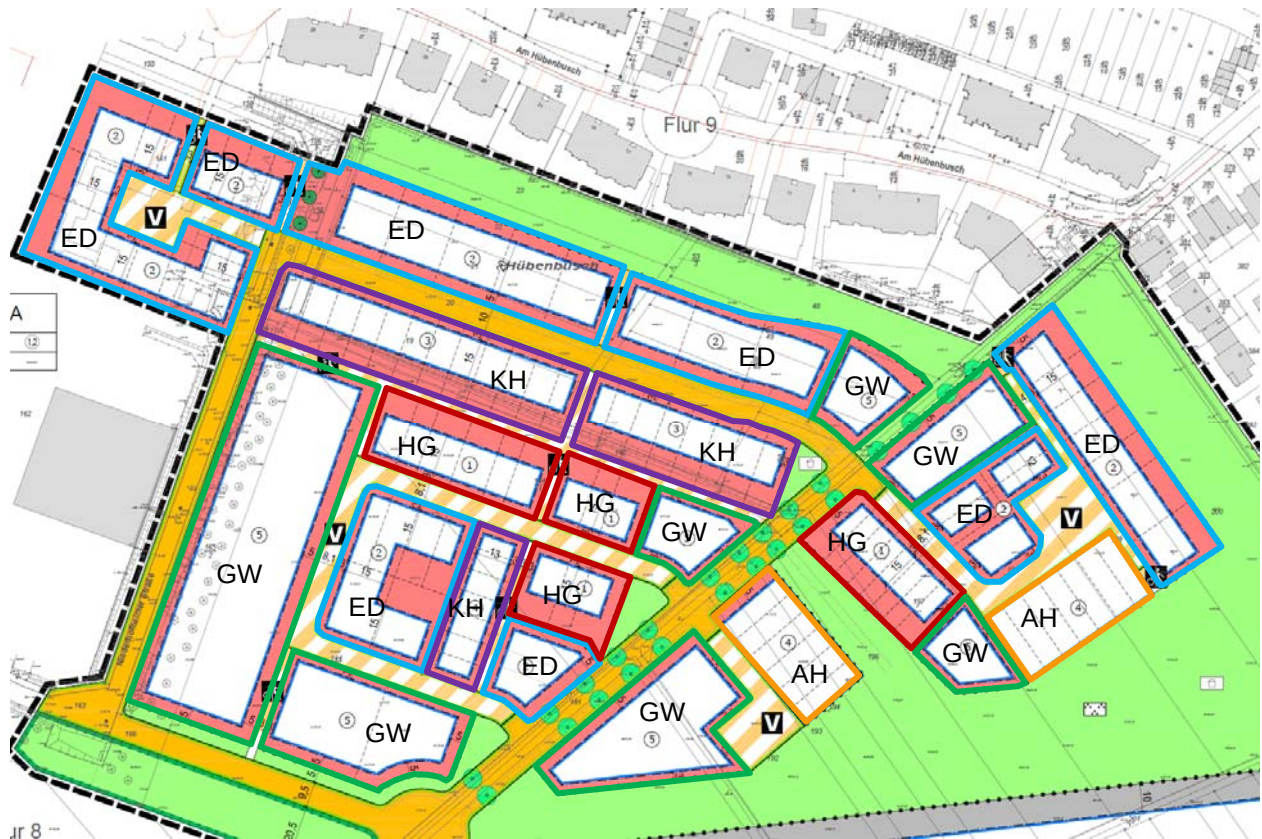
Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dient eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße:

- *Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen und Atrium- und Kettenhäusern zulässt (WA 1-4), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich WA 5, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohneinheiten vorgesehen. (A 8.1)*

In einem Großteil des Plangebiets werden Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden getroffen. Grundsätzlich ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit der Festsetzung von ein oder zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude aus der Zielsetzung, dass im Plangebiet Ein- bis Zweifamilienhäuser geplant sind. Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen wird sichergestellt, dass die nach Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden kann und dennoch genügend verfügbare Gartenflächen auf den Grundstücken verbleiben. Somit kann erreicht werden, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen der ruhende Verkehr so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus kann somit gesteuert werden, dass die Baudichte auch langfristig nicht über dem angestrebten Wert liegt.

Abb. 6.: Bezogen auf den Plan ergibt sich folgende Aufteilung (Stand: Vorentwurf, Dezember 2017)



Ausschnitt Bebauungsplan, genordnet, ohne Maßstab

Rechenbeispiel für jeweils ein Baugrundstück:

Teilbaugebiet Nr. 1: Zulässig: Hausgruppen, min. Grundstücksbreite 5m, max. 8m
max. WE unter 340m² = 1 WE

Teilbaugebiet Nr. 2: Zulässig: Einzel- und Doppelhäuser, Grundstücksgröße min. 250m², max. 690m²
max. WE über 340m² = 2 WE; darunter = 1 WE

Teilbaugebiet Nr. 3: Zulässig: Kettenhäuser
6.671 m² → Annahme: $x 0.45 = 3.002 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2 (Z=II) = 6.004 \text{ m}^2$

Teilbaugebiet Nr. 4: Zulässig: Atriumhäuser
3.050 m² → Annahme: $x 0.7 = 2.135 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1,5 (Z=I-II) = 3.203 \text{ m}^2$

Teilbaugebiet Nr. 5: Zulässig: Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau
15.870m² → Annahme: $x 0.4 = 6.348 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 3 (Z=III) = 19.044 \text{ m}^2$

Rechenbeispiel für die Gesamtfläche:

Allgemeines Wohngebiet, Gesamtfläche (netto): 48.864m²

Übertragen auf die Plangebiete ergeben sich folgende Rechenwerte:

Teilbaugebiete Nr. 1: 5.316 m² (H – Hausgruppen)

→ min. 24 - max. 38 Einzelhäuser á 1 WE → min. 24 - max. 38 WE

Teilgebiete Nr. 2: 17.957 m² (ED – Einzel- und Doppelhäuser)

→ min. 26 – max. 71 Einzel- oder Doppelhäuser á 1 – 2 WE → min. 26 – max. 71 WE

Teilbaugebiet Nr. 3: 6.671 m² für Kettenhäuser

➔ $x 0,45 \text{ (GRZ)} = 3.002 \text{ m}^2 \times 2 = 6.004 \text{ m}^2 \text{ BGF}$, Verteilungsschlüssel: 170 m²/WE → 36 WE

Teilbaugebiet Nr. 4: 3.050 m² für Atriumhäuser

➔ $x 0,7 \text{ (GRZ)} = 2.135 \text{ m}^2 \times 1,5 = 3.203 \text{ m}^2 \text{ BGF}$, Verteilungsschlüssel: 200 m²/WE → 16 WE

Teilbaugebiet Nr. 5: 15.870 m² für Geschosswohnungsbau

➔ $x 0,4 \text{ (GRZ)} = 6.348 \text{ m}^2 \times 3 = 19.044 \text{ m}^2 \text{ BGF}$, Verteilungsschlüssel: 120 m²/WE → 159 WE

Im Ergebnis werden im Baugebiet „Sinai II + III“ rein rechnerisch maximal rd. 320 WE realisiert. Damit liegt die durch den Bebauungsplan vorbereitete maximale Baudichte mit rd. 42 WE/ha unter der Obergrenze des Regionalplans von 50 WE/ha. Minimal entstehen rein rechnerisch 261 WE (rd. 35 WE/ha). Die **Ziele** der Raumordnung werden nicht berührt, da keine Überschreitung erfolgen kann.

Beide rein rechnerisch ermittelten Schwellenwerte sind für den Vollzug nicht realistisch. Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. GF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Einzel- Doppelhäuser	48 Stück (gemittelt)	1 bzw. 2	30 % - 2	76
Reihenhäuser/Hausgruppen	18 Stück (dargestellt)	1		18
Kettenhäuser	21 Stück (dargestellt)	1		21
Atriumhäuser	10 Stück (dargestellt)	1		10
Geschosswohnungen	19.044 m ² (BGF)	130 m ²		159
Summe WE Gesamtgebiet				284
Bruttobaulandfläche	rd. 75.000 m ² = 38 WE/ha			

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 38 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereiches.

3.6 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 3 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6m zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist einzuhalten, nach der die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Das gilt auch für den geplanten Geschosswohnungsbau. Auch hier sind die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück entweder ebenerdig oder in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) werden keine expliziten Festsetzungen getroffen, da sich Anzahl und Art der Stellplätze nach dem Unternehmensgegenstand richten. Unabhängig sind auch hier die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus einzuhalten und spätestens bei der Bauantragsstellung nachzuweisen.

3.7 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume möglich sind; diese können sowohl zur Wohnqualität beitragen, als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken. Durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist gewährleistet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche durch Wohngebäude, Stellplätze, deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bebaut werden dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) werden im Bebauungsplan-Vorentwurf keine expliziten Festsetzungen getroffen.

3.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt, mit Ausnahme der Hauptdurchfahrtstraße, die beidseitig mit einem 2,50 m breiten - mittels Hochbordstein abgesetzten - Gehweg und parallel angeordneten Stellplätzen geplant ist, höhengleich.

Baufreihaltezone: Die Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG) von 20 m wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit.

Zulässig sind Spielplätze und sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Sitzbänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Die umgebende Parkanlage ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Planungen werden im Zuge des Planungsfortschritts konkretisiert.

3.9.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist analog der öffentlichen Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen auf 5% der Fläche beschränkt. Die Planungen werden im Zuge des Planungsfortschritts ebenfalls konkretisiert.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Dächer der Gebäude und der Tiefgaragen betreffen. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie im Bereich der Stellplätze und straßenbegleitend im Bereich der Vorgärten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes, ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen so, dass die Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung aufgegriffen und mit Flachdächern, Sattel- und Pultdächern der Übergang in den Landschaftsraum weitergeführt wird. Auch die Dacheindeckung und die Dachaufbauten werden mit der Zielsetzung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes in ihrer Zulässigkeit bestimmt.

Eine explizite Festlegung in welchen Bereichen, welche Dachformen zulässig sind erfolgt im Entwurf des Bebauungsplans, um eine wahllose Durchmischung zu vermeiden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) werden Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° und einer extensiven Begrünung festgesetzt.

4.2 Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Dachform, Dacheindeckung und -neigung deckungsgleich zu errichten sind. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Gestaltung.

4.3 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes an der Landesstraße begründen die Notwendigkeit, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen inner-

halb des Gewerbegebiets aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstruktur im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 1,5 m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die von den klassifizierten Straßen sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet unzulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind ebenso unzulässig wie Fahnen. Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der Limespange L 3014 sind Werbeanlagen jeglicher Art grundsätzlich unzulässig.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind sie entweder ebenfalls zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt, Ausnahme bilden hier die Atriumhäuser des WA 4. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraums sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang von Fußwegen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.6 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und bestimmt, dass Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodeneignung in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Erschließung und Anbindung

Äußere Anbindung: Die Erschließung des Areals soll im Wesentlichen über eine neue Anbindung an die Limesspange (L 3014) erfolgen. Zudem wird ist eine Anbindung an das bestehende städtische Straßennetz (Niederhofheimer Straße) vorgesehen.

Inneres Straßennetz: Durch das Gebiet verläuft eine Hauptachse mit einer Breite von 11,5 m. Ergänzt wird diese Hauptachse durch ringförmige Straßen mit Querschnitten von 8,1 m und verkehrsberuhigten Bereichen mit Querschnitten von rd. 6m. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Ausnahme der Hauptdurchfahrtstraße, die beidseitig mit - mittels Hochbordstein abgesetzten - Gehweg geplant ist, höhengleich.

Ruhender Verkehr: Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Im Straßenraum werden ausschließlich öffentliche Stellplätze bereitgestellt. Der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus zu führen.

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Die Stadt Bad Soden am Taunus verfügt über einen S-Bahn-Anschluss (S-Bahn S3) im Zentrum der Stadt. Von dort ist das Plangebiet fußläufig etwa 1,5 km entfernt. Darüber hinaus verbinden auch Busse den Bahnhof mit dem Plangebiet. Insbesondere auch durch die nördlich angrenzende Schule ist der Bereich durch Buslinien gut angebunden. Die nächstliegende Haltestelle ist „Bad Soden Carlusbaum“, von der aus über Regionalbuslinien sowohl der Bahnhof als auch z.B. die Stadt Hofheim angefahren werden.

Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz: Die (bestehenden) Wegeverbindungen und Anbindungen an die Ortslage sowie der Regionalparkweg im Westen wurden in die Planung integriert. Letzterer wird in seiner Lage nicht abschließend festgesetzt. Die Einbindung des Plangebiets in das (bestehende) Rad- und Fußgängerwegenetz ist durch ein variiert das Plangebiet querendes Fußwegenetz vorgesehen.

5.2 Verkehrsaufkommen

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung⁶ erarbeitet, die auch den Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Mehrverkehrs für das gesamte Plangebiet umfasst.

Der Gutachter fasst die Aufgabenstellung wie folgt zusammen:

„In der Untersuchung wird im ersten Schritt das durch die auf dem Areal geplanten Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Anschließend wird die Verkehrsbelastung für die drei Untersuchungsfälle

- zusätzliche Anbindung des Plangebietes Sinai II + III an die L 3014
- ausschließliche Anbindung des Plangebietes an die Niederhofheimer Straße und

⁶ Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Sinai II + III“, Stadt Bad Soden am Taunus, Heinz + Feier, November 2017

- ausschließliche Anbindung des Plangebiets über eine neue Anbindung an die L 3014 (Entfall der Anbindung der Niederhofheimer Straße an die Rampe zur B 8)

an den bestehenden Knotenpunkten im Bereich B 8 / L 3014 bzw. dem neu geplanten Knotenpunkt in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag prognostiziert. Die Betrachtung der drei Untersuchungsfälle wurde von Hessen Mobil im Rahmen des Scoping Verfahrens angeregt. Grundlage der Berechnungen bilden aktuell durchgeführte Verkehrszählungen im Zuge der L 3014.

Als Grundlage für schalltechnische Berechnungen werden zudem für die betroffenen Straßenabschnitte im Zuge der L 3014 und die Zufahrtsstraße zum Baugebiet die verkehrlichen Eingangsgrößen berechnet und ausgewiesen.

Anschließend wird die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und des geplanten Knotenpunktes im Zuge der L 3014 für die verschiedenen Untersuchungsfälle nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Der geplante Knotenpunkt wird dabei für die beiden Knotenpunktformen „Kreisverkehr“ und „vorfahrtgeregelte Einmündung“ betrachtet.

Zur Erfassung des aktuellen Verkehrsgeschehens wurden im September 2017 Verkehrszählungen durchgeführt und das zusätzliche planinduzierte Verkehrsaufkommen anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zu Art und Maß der im Baugebiet Sinai II + III zur geplanten Bebauung berechnet. Zugrundegelegt werden auf dem Areal 275 Wohneinheiten sowie die Ansiedlung einer Firma mit Büronutzung (cosnova GmbH) mit zukünftig ca. 1.000 Beschäftigten.

Die Ergebnisse werden u.a. mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, mögliche Konflikte aufgezeigt und Lösungsansätze benannt. Die vollständige Verkehrsuntersuchung wird Gegenstand des Bebauungsplan-Entwurfs und wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB) offenlegt.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlagen** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung sind auch die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wird seitens der GSA Ziegelmeyer, Limburg, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, dessen Aufgabenstellung die Gutachter wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Bad Soden betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sinai II + III“ mit dem Ziel, Wohnbauflächen (WA gemäß BauNVO) sowie Gewerbegebietsflächen (GE gemäß BauNVO) auszuweisen. Im Rahmen dieser schalltechnischen Berechnungen ist zu untersuchen, mit welchen Geräuschimmissionseinträgen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet gerechnet werden muss. Die Untersuchungsergebnisse dienen der Beurteilung der Geräuschemissionsbelastung des Plangebietes und sollen darlegen, ob und wenn ja, in welchem Umfang aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietsbereiches erforderlich werden. Als Grundlage für die Festlegung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Herstellung der Gebäude sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu berechnen und auszuweisen. Auf der Grundlage der Ergebnisse sind Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan - Entwurf - zu entwickeln.

Des Weiteren sind schalltechnische Berechnungen zur Emissionskontingentierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen vorzunehmen. Ziel dieser Planung ist es, eine immissionsverträgliche Entwicklung der Gewerbegebietsfläche im Hinblick auf die in der Nachbarschaft bestehenden allgemeinen Wohngebiete zu erreichen. Die Emissionskontingente werden so ausgelegt, dass hierdurch die Immissionsrichtwerte in Höhe dieser Bebauung zur Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen von tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A) eingehalten werden können.

Die Schalltechnische Untersuchung wird Gegenstand des Bebauungsplan-Entwurfs und wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB) offenlegt.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städ-

tebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (kurz: EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. fest schreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Betroffen sind mittel- bis tiefgründige Parabraunerden aus Lösslehm mit überwiegend schluffig-toniger Bodenart (Ut3-Tu3, Ut2-Ut4) in den oberen Bodenhorizonten.⁷ Bei mittlerer Feldkapazität ist das Puffervermögen aufgrund der leicht tonigen Bodenart sehr hoch, die Durchsickerung mäßig hoch.

⁷⁾ HLUG (Hrsg., 2006), Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt 5816 Frankfurt West. Wiesbaden.

Insgesamt ergibt die Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers (HLNUG 2016) eine Einstufung des Erfüllungsgrades der ökologischen Bodenfunktionen als hoch (Stufe 4 von 5).

Fließgewässer sind im betroffenen Bereich nicht entwickelt. Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III sowie im Heilquellenschutzgebiet.

Das Konfliktpotenzial ist dem der vom Regionalplan bereits als *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* und *Vorranggebiet Siedlung Planung* vorgesehenen Flächen vergleichbar, wobei der Wert der Böden vor allem im Hinblick auf ihre Ertragskraft nach Südosten hin steigt. Es ist aufgrund der wertvollen Böden hoch, im Hinblick auf den Grundwasserschutz und den Wasserhaushalt mäßig hoch. Die geringe Durchlässigkeit der tiefgründigen Böden lässt eine Gefährdung der Trink- und Heilwasservorkommen weitgehend ausschließen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 275 Wohneinheiten mit jeweils 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 37.640 cbm/a.

Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Umsetzung des Bebauungsplans das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III Ades festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1-111 „Anlagen an der Sulzbacher Straße“ der Stadt Bad Soden, Gemarkung Bad Soden und Neuenhain, Main-Taunus-Kreis.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten ist bereits beauftragt. Hier werden auch Aussagen über eine mögliche Versickerungsfähigkeit der Böden getroffen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände im Plangebiet sind der Stadt Bad Soden am Taunus bisher nicht bekannt. Ergebnisse hierzu wird die Bodenuntersuchung liefern.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Bad Soden am Taunus sind bisher keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Ergebnisse hierzu wird die Bodenuntersuchung liefern.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Unterkellerung der Gebäude und Anlage von Tiefgaragen insbesondere im Norden im Bereich des Geschosswohnungsbaus) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. Sollten für den Bau der Tiefgaragen Wasserhaltungen benötigt werden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Main-Taunus-Kreises abzustimmen, da hierfür eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern und Tiefgaragen beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder oberirdische Gewässer noch Quellen oder quellige Bereiche.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gewässer werden von der Kompensation nicht betroffen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o.

10.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt

und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, abzustimmen.

10.4.1 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt, die sich auch mit der Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen befasst. Die Ergebnisse werden Eingang in die weitere Planung finden und somit auch zum Gegenstand des Bebauungsplan-Entwurfs.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung in Trennsystem

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption kann nur im Trennsystem erfolgen, so dass dieses Trennsystem im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung bearbeitet wird. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Unabhängig davon erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

10.4.2 Kosten und Zeitplan

Ziel der Stadt Bad Soden am Taunus ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2019. Die entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beziffert werden.

10.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist. Parallel zum Bebauungsplan wird jedoch eine Ver- und Entsorgungsplanung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in die weitere Planung und in den Bebauungsplan-Entwurf finden.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Bad Soden am Taunus nicht bekannt.

Im Plangebiet sind auch dem RP Darmstadt keine Altflächen bekannt. Die Abteilung Bodenschutz in der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden weist jedoch darauf hin, dass einige der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ehemals gewerblich genutzt wurden (Alte Ziegelei/Carlusbaum, Gärtnere-

rei Sinai). Auf dem Gärtnerriegelände wurde im Zuge der Rückbauarbeiten Ende der 1980er Jahre ein 30 m hoher Schornstein gesprengt. Über die Entsorgungswege des Rückbaus sowie des aus der ehemaligen Ziegelei stammenden Aushubs (Anfang der 1990er Jahre) liegen der Behörde keine Kenntnisse vor. Im Bereich der Umspannanlage Bad Soden kürzlich bekannt gewordene Auffüllungen (u.a. Ziegelbruch, Keramik-, Glas-, Folien-, Metall-, Schlackenreste) geben m.E. Anlass, dass weitere Ablagerungen im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen sind. Es könnten erhöhte Entsorgungskosten für Aushubmaterial entstehen. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

12 Bergaufsicht

Die Bergaufsicht des RP Darmstadt führt in der Stellungnahme zum Scoping-Termin vom 08.09.2017 folgendes aus:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

13 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

16 Flächenwidmung im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von 17,7 ha. Hierbei entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet (Teil A und B) rd. 4,40 ha und rd. 0,48 ha, das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 6,00 ha, die Verkehrsflächen einschl. Fußwege 1,86 ha, die Grünflächen rd. 4,14 ha und die Flächen für die Landwirtschaft rd. 0,84 ha.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III A)
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG)
- den Artenschutz und die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (E)

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Dezember 2017)
- Artenschutzprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Dezember 2017)
- Verkehrsuntersuchung (beauftragt und in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung (beauftragt und in Bearbeitung)
- Klimaökologische Expertise (beauftragt und in Bearbeitung)
- Bodengutachten (beauftragt und in Bearbeitung)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 14.09.2016, Bekanntmachung: 23.09.2016

1. Bürgerinformationsveranstaltung: 21.06.2017

2. Bürgerinformationsveranstaltung: 22.11.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __. __. __ - __. __. __,

Bekanntmachung: __. __. __

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB: Anschreiben: __. __. __, Frist: __. __. __

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: __. __. __ - __. __. __,

Bekanntmachung: __. __. __

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: __. __. __, Frist: __. __. __

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __. __. __

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

Stadt Bad Soden (Taunus)
Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“

Umweltbericht
mit integrierter Grünordnungsplanung

Stand: 3. Januar 2018



Bearbeitung:
Dr. Jochen Karl
M. Sc. Lisa-Marie Weil

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

INHALT

A	EINLEITUNG	3
1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1	Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens	3
1.2	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	3
1.3	Bedarf an Grund und Boden	5
2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	6
2.1	Bauplanungsrecht	6
2.2	Naturschutzrecht	7
2.3	Bodenschutzgesetz	8
2.4	Übergeordnete Fachplanungen	8
B	GRÜNORDNUNG	9
1	Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen	9
2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
C	UMWELTPRÜFUNG	12
1	Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (schutzgutsbezogen)	12
1.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
1.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
1.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen	15
1.4	Tiere und Pflanzen	16
1.4.1	Vegetation, Tierwelt und Biotopstruktur	16
1.4.2	Biologische Vielfalt	18
1.4.3	NATURA 2000-Gebiete	19
1.5	Ortsbild und Landschaftsschutz	19
1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2	Übergreifende Prognosen, Maßnahmen und Erfordernisse	20
2.1	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	20
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
2.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	20
3	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3	Zusammenfassung	21
3.4	Referenzliste	21

A EINLEITUNG

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1a)

1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Um den Wohnraumbedarf bis 2030 und den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, plant die Stadt Bad Soden am Taunus die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets „Sinai I“ durch Ausweisung eines Bebauungsplans „Sinai II und III“ für die Ackerflur zwischen dem südwestlichen Ortsrand und der „Limesspange“ im Zuge der L3014. Als Zäsur zwischen dem Wohngebiet im Norden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Süden ist ein großzügiger Grünraum geplant, der im Westen an den Regionalparkkorridor, im Osten an eine weitere, rd. 40 m breite Grünzone angrenzt.

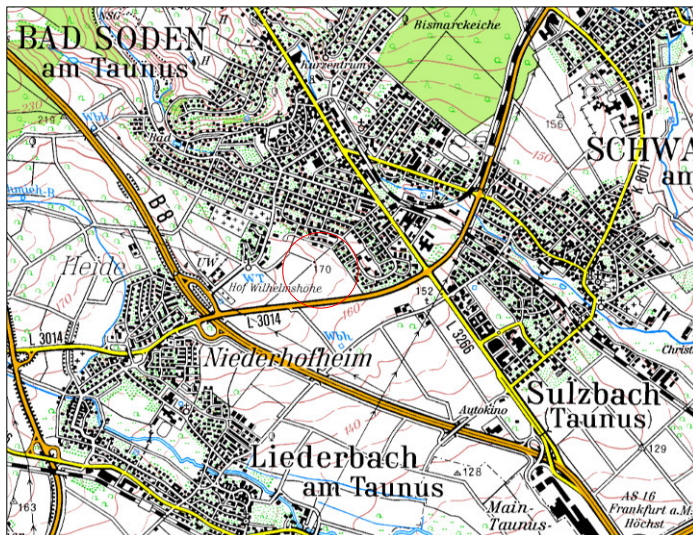


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Ausschnitt aus der topografischen Karte TK 50, unmaßstäblich).

1.2 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 eine Grundflächenzahl zwischen GRZ 0,4 und 0,7 und eine Geschossflächenzahl zwischen GFZ 0,8 und 1,2 fest. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt in Abhängigkeit vom vorgegebenen Haustyp und der Bauweise zwischen 1 und 3 (WA₅). Hieraus ergeben sich maximal zulässigen Traufhöhen von 7,50 m bzw. 10,50 m (WA₅). In Anwendung dieser Festsetzungen ergeben sich Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern (ED in WA₂), Hausgruppen und verdichteter Einfamilienhausbau (H in WA₁) sowie Ketten und Atriumhäuser (KH in WA₃ bzw. AH in WA₄). WA₅ ist dem Mehrgeschosswohnungsbau vorbehalten. Die fünf Baugebietstypen mischen sich im Plangebiet; Konzentrationen erkennt man vor allem im Südwesten (Geschosswohnungsbau) sowie im Norden und Nordosten (Einzel- und Doppelhäuser).

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_e) wird bei einer GFZ von 1,8 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf dem Gelände soll ein Campus aus mehreren Gebäuden mit bis zu 4 Geschossen entstehen, der vorwiegend der Verwaltung dient und großzügig durchgrünt wird.

Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten wasserdurchlässig auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum pro 100 m², 1 frei wachsender Strauch pro 25 m². Die textlichen Festsetzungen enthalten hierfür Pflanzlisten mit standortgerechten, heimischen Arten.

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen: Zur Anpflanzung festgesetzt sind eine Allee entlang der zentralen Erschließungsstraße und Baumreihen in deren nordöstlicher Verlängerung und am Rande des Gewerbegebietes, wo sie im Nordwesten die Eingrünung zum Wohngebiet unterstützen und im Süden die Baumbestände entlang der Limesstraße ergänzen sollen. Für die hier anzupflanzenden Laubbäume sind Baumscheiben von jeweils mindestens 5 qm vorzusehen.

Dachbegrünung: Die Dachflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dächer des Allgemeinen Wohngebietes werden zunächst keine Festsetzungen getroffen.

Für die öffentlichen (und privaten) Grünflächen sowie den Grünkorridor der Regionalparkroute setzt der Bebauungsplan fest:

Park: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit randlicher Niederschlagsversickerung auf bis zu 10 % der Fläche sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Im Bereich der baulichen Anlagen nach Satz 2 sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens viermal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens einem Drittel der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E vorzunehmen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen zulässig sind Einrichtungen zur naturnahen Niederschlagswasserableitung, -rückhaltung und -versickerung in Form landschaftsgerecht gestalteter Mulden und Gräben.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung beträgt nach dem aktuellen Stand etwa 867.000 Punkte¹. Dem stehen rd. 100.000 Punkte Guthaben aus dem Ökokonto der Stadt Bad Soden am Taunus entgegen. Zu beachten ist, dass sich durch das Brutvorkommen der Feldlerche mit (im Jahr 2017) vier Brutpaaren ein Erfordernis für konkret durchzuführende Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes ergibt, die zur Entwurfsfassung des Bebauungsplan hin konzeptionell vorbereitet werden. Einzelheiten hierzu vgl. Teil C, Kap. 1.4. Der Effekt dieser Maßnahmen kann im Hinblick auf die Eingriffsregelung auf das o. g. Ausgleichserfordernis angerechnet werden.

¹) Ermittelt nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV), die in der Bauleitplanung nicht verbindlich anzuwenden ist, die sich aber als Grundlage etabliert hat.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 17,7 ha. Hiervon entfallen auf die Allgemeinen Wohngebiete rd. 4,9 ha und auf das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 6,0 ha. Für Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden rd. 1,9 ha, für die Grünflächen rd. 4,1 ha in Anspruch genommen sowie 0,8 ha für Ackerland.

Tab. 1: Strukturdaten des Bebauungsplans.

Typ	Differenzierung	Fläche	Flächensumme
Baugebiete	Allgemeines Wohngebiet	4,886 ha	10,887 ha
	Eingeschränktes Gewerbegebiet	6,001 ha	
Verkehrsfläche	Fuß- und Radweg	0,128 ha	1,862 ha
	Öffentliche Straßen	1,734 ha	
Grünflächen	Private Grünflächen	0,366 ha	4,145 ha
	Öffentliche Grünflächen	3,125 ha	
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,654 ha	
Acker	Ackerland	0,841 ha	0,841 ha
Gesamtfläche			17,735 ha

2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1b)

2.1 Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB)² bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, und
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

²) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG³) und das NATURA-2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. C 1.4 zusammengefasst sind. Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

und in Hessen nach § 13 HAGBNatSchG auch Alleen und Streuobstwiesen außerhalb geschlossener Ortschaften.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Er gibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadensgesetz⁴, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse⁵ sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

³) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

⁴) Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl. I S. 666, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972, 1975).

⁵) Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz⁶ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädlichen Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere:

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen:

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain weist den Norden als *Vorranggebiet Wohnbaufläche – Planung* und den Süden als *Vorranggebiet Gewerbliche Baufläche – Planung* aus. Keilförmig ist in der Mitte des Gebietes eine *Vorrangfläche für Landwirtschaft*, die mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und – nachrichtlich – mit der Signatur für *Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete* überlagert wird.

Einem Antrag auf Zielabweichung als Voraussetzung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vom Dezember 2016 wurde nach Entscheidung der Planversammlung mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt stattgegeben. Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan (Plan|ES 11.2017) zu entnehmen.

⁶) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

B GRÜNORDNUNG

1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung (Teil C) zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des beplanten Standortes („Basisszenario“) ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie zur Wahrung der Lebensqualität bestehender und neu entstehender Wohnquartiere spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung, Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan (Gebietszuschnitte, Festsetzungen etc.) aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden in diesem Kapitel zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

Für das Gebiet Sinai II und III lassen sich folgende Anforderungen definieren:

a) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der Gebietscharakteristik wirken sich umsetzbare Maßnahmen des Naturschutzes im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung) nicht positiv auf die maßgeblichen Arten (hier: Offenlandbrüter wie die Feldlerche) aus. Für diese sind externe Kompensationsmaßnahmen unabdingbar. Sehr wohl aber kann für Arten der Gärten und Ortsrandlagen (Baum- und Buschbrüter, Fledermäuse) das Habitatangebot ausgeweitet und verbessert werden. Die schon im Abweichungsantrag konzeptionell vorbereitete großzügige Durchgrünung des Plangebietes sollte deshalb auch genutzt werden, um wertvolle Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen. Um dies zu gewährleisten, empfehlen sich variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken im Verbund mit extensiv gepflegten Grünflächen („blütenreiche Parkrasen“). Diese können mit Maßnahmen zur Regenwasserableitung und Abfluspufferung (Rückhalte- mulden) kombiniert werden, sofern diese über rein technische Bauwerke hinausgehen und die standörtliche Vielfalt erhöhen (Röhrichte, bewachsene Gräben, auch Stillwasserbereiche mit Dauerstau).

b) Boden und Wasser

Wegen des angestrebten hohen Grades der Flächenausnutzung in den Baugebieten beschränken sich mögliche Vorkehrungen für den Bodenschutz auf die künftigen Grünzonen und – in eingeschränktem Umfang – auf das eingeschränkte Gewerbegebiet mit seinem hohen Grünanteil. Zumindest die im Bebauungsplan als Flächen nach § 9 (1) 15, 20 oder 25 BauGB festgesetzten Flächen sollten deshalb im Zuge der Erschließungsarbeiten konsequent vor dem Befahren bewahrt und von Lagerflächen freigehalten werden, um ihre natürlichen Bodenfunktionen zu bewahren. Soweit Querungen dieser Flächen z.B. für Leitungstrassen nötig sind, sollten diese gebündelt und frühzeitig als solche im Gelände markiert werden.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes, namentlich zur Vermeidung einer Beschleunigung des Gebietsabflusses, aber auch zur Versorgung der Freiflächen im Plangebiet mit Wasser und zur Förderung der Grundwasserneubildung bietet es sich an, die umfangreichen Grünflächen am Rande und im Zentrum des Plangebiets in die Entwässerungsplanung einzubeziehen und hier Rückhalte- und (eingeschränkt) Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen (s. auch „Pflanzen und Tier“).

c) Kleinklima und Immissionsschutz

Die Ackerflur zwischen Siedlungsrand und „Limesspange“ fungiert zwar als Kaltluftentstehungsgebiet, trägt topographiebedingt aber nur in geringem Maße zur Frischluftversorgung bestehender Wohngebiete bei. Für diese und die künftige Bebauung im Plangebiet selbst ist deshalb wichtig, durch eine ausreichende Durchgrünung kleinräumige Luftzirkulationen zu fördern und die Frischluftzufuhr von Nordwesten zu erhalten.

Für den Immissionsschutz sind gegenwärtig keine größeren Anforderungen erkennbar. Das Gebiet wird von außerhalb erschlossen; eine erhebliche Zunahme von Quell- und Zielverkehr in bestehenden Wohngebieten oder eine erhebliche Belastung der neu geplanten Wohngebiete ist nicht wahrscheinlich.

d) Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

Wesentlich zur Wahrung bzw. Verbesserung des Ortsrandbildes ist neben einer städtebaulich befriedigenden Gestaltung der Quartiere vor allem eine großzügige Eingrünung nach Südwesten und Süden. Bedeutende Erholungsräume gehen nicht verloren. Da durch die Limespange aber eine Barriere zur freien Landschaft besteht, die für Erholungssuchende größere Umwege erzwingt (und damit Verkehrsströme mit PKW induziert), sollten die Grünzonen so gestaltet werden, dass sie für Spaziergänge attraktiv sind. Wesentliche Aspekte hierbei sind neben einer ansprechenden, parkartigen Gestaltung die ganzjährige Begehrbarkeit der Wege, Ruhebänke und Spielplatz sowie „Rundwandermöglichkeiten“.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung und berücksichtigt die Bewertungen der Umweltprüfungen in Teil C⁷. Die Einstufung der im Gebiet kartierten Biotoptypen und der geplanten Nutzungs- und Maßnahmentypen lehnt sich dabei in Teilen an andere Typvorgaben der KV an, die dem Wesen nach mit den hier zu betrachtenden vergleichbar sind.

Tab. 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m²	Flächenanteil [m²]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp			
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand					
02.400 Feldgehölze / 09.210 B Ausdauernde Ruderalfluren*	27	4.815		130.005	
09.150 B Feldrain, Wiesenrain	45	2.349		105.705	
10.510 Asphaltierte Straßen	3	3.188		9.564	
10.530 Schotterwege	6	280		1.680	
10.610 (B) Grasweg	21	3.713		77.973	
10.715 Dachfläche mit Regenwasserversickerung	6	644		3.864	
11.221 Grünanlage	20	4.037		80.740	
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	158.329		2.533.264	
*) Herabsetzung der Biotopwertpunkte des Biotops "Ausdauernde Ruderalfluren" pro m² auf 27 BWP, wegen schlechter Ausprägung					
Planung					
04.110 Einzelbaum - Anpflanzung vorgesehen (40 St. à 3 m²)	31		120		3.720
Korrektur			-120		0
06.910 (B) Grünland int. (Mehrschnittpflege, private Grünfläche)	21		3.660		76.860
06.910 (B) Grünland int. (Mehrschnittpflege, öffentl. Grünfläche)	21		31.256		656.376
06.910 (B) Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ...	27		6.536		176.472
10.715 Dachflächen mit Regenwasserverwertung WA (GRZ 0,4)	6		15.657		93.942
10.715 Dachflächen mit Regenwasserverwertung WA (GRZ 0,45)	6		2.481		14.886
10.715 Dachflächen mit Regenwasserverwertung WA (GRZ 0,7)	6		2.946		17.676
10.715 Dachflächen mit Regenwasserverwertung GEe (GRZ 0,8*0,2)*	6		7.201		288.042
10.720 Dachfläche extensiv begrünt GEe (GRZ 0,8*0,8) *	19		28.804		729.714
10.510 Asphaltierte Straßen	3		17.337		52.011
10.520 Fußwege / Radwege	3		1.282		3.846
11.221 Freianlagen (nicht überbaubare Grundstücksflächen - WA)	14		27.780		388.920
11.221 Freianlagen (nicht überbaubare Grundstücksflächen - GEe)	14		24.004		168.028
11.191 Ackerland	16		8.411		134.576
Gesamtsumme		177.355	177.355	2.942.795	2.545.823
Biotopwertdifferenz					- 396.972

*) Ausgegangen wird von einer faktischen Begrünung auf 80 % der Dachflächen.

⁷⁾ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2015, GVBl. S. 339, 340.

C UMWELTPRÜFUNG

1 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB)

Der Offenlandbereich zwischen der Ortslage und der L 3014 wird von mittel- bis tiefgründigen Parabraunerden aus Lösslehm überwiegend schluffig-toniger Bodenart (in Abb. 2: Nr. 132 und 133) in den oberen Bodenhorizonten geprägt. Bei mittlerer Feldkapazität ist das Puffervermögen aufgrund der leicht tonigen Bodenart sehr hoch, die Durchsickerung mäßig hoch. Das Ertragspotenzial ist hoch. Insgesamt ergibt sich im südöstlichen (überwiegenden) Teil der Fläche eine hohe, im Nordwesten eine mittlere Einstufung des Erfüllungsgrads der ökologischen Bodenfunktion (Abb. 3).

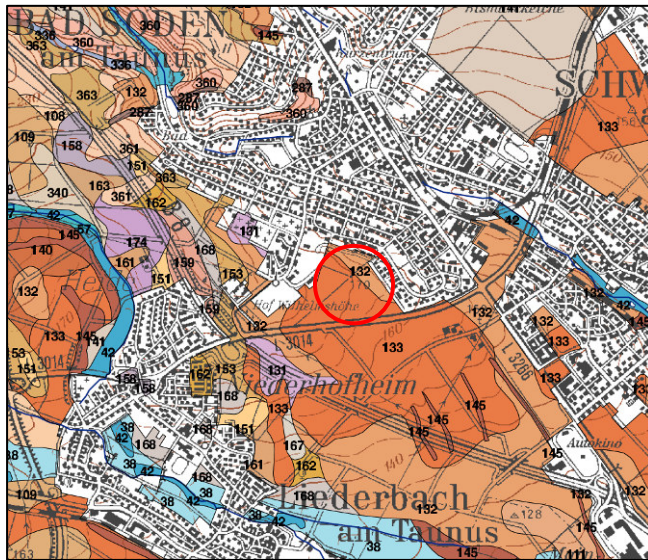


Abb. 2: Bodenhauptgruppen im Raum Bad Soden (Taunus)
(Quelle: Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt 5916 Frankfurt a.M. West).

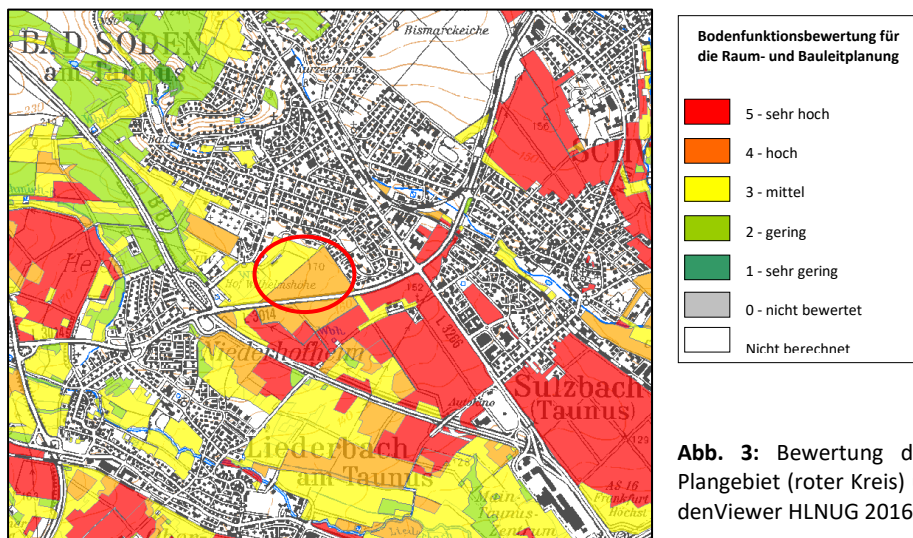


Abb. 3: Bewertung der Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (roter Kreis) und seiner Umgebung (Quelle: BodenViewer HLNUG 2016).

Einschränkend ist zwar die (übliche) hohe Intensität der Bodennutzung zu erwähnen, die auch Einfluss auf die ökologischen Funktionen erwarten lässt. Dennoch sind die Böden wertvoll, und in Verbindung mit dem milden Klima des Rhein-Main-Gebiets ackerbaulich von hoher Bedeutung. Eine Überbauung rechtfertigt sich nur vor dem Hintergrund des hohen Siedlungsdrucks in der Region und der Tatsache, dass hierdurch fast durchweg Böden vergleichbarer oder noch höherer Qualität beansprucht werden.

Unter Bezugnahme auf die eingangs (Teil A, Kap. 2.3 und Teil B, Kap. 1) dargestellten Anforderungen an den Bodenschutz ist hervorzuheben, dass das Konzept einer hohen baulichen Dichte innerhalb der Baugebiete in Verbindung mit großzügig dimensionierten Grünzonen in der Peripherie für den Bodenschutz von Vorteil ist, da hierdurch vor allem Belastungen durch Verdichtungen und „vorübergehende“ Erdbewegungen vermieden werden. Dem Erhalt gewachsener Böden ist vor allem auf dem tonigen, verdichtungsanfälligen Untergrund wichtig, um den Bodenwasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und eine gute Entwicklung der Pflanzungen und Wiesenvegetation zu gewährleisten – was ja wiederum Auswirkungen auf das Bodenleben, die Verdunstung und die Versickerung von Niederschlagswasser hat.

Fließgewässer sind im betroffenen Bereich nicht entwickelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, aber teilweise innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I-III „Anlagen an der Sulzbacher Straße“ (Gebiets-Nr. 436-002). Die geringe Durchlässigkeit der tiefgründigen Böden lässt eine Gefährdung des Trinkwasservorkommens weitgehend ausschließen. Die beschriebene Kombination von Grünflächen und Regenwasserversickerung wird – sofern die Böden im Zuge der Erschließung geschont werden – die Grundwasserneubildung insgesamt nur wenig beeinflussen.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle sind vor allem in der Zeit der Erschließungs- und Bauarbeiten in größerem Umfang zu erwarten. Deren Entsorgung richtet sich aber nach den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien und entzieht sich des Zugriffs des Bebauungsplans. Im „Betrieb“ fallen durch das Vorhaben keine über das Normale hinausgehenden Abfallmengen oder besondere Kontaminationen an.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG⁸⁾). Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Potenzial für die Niederschlagsnutzung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der geplanten baulichen Verdichtung und der fast unausweichlichen Beeinträchtigung der Versickerungseigenschaften der Böden durch den Baubetrieb jedoch beschränkt. Allein im GE_e sind hier wegen der größeren Freiflächenanteile größere Potenziale vorhanden. Der Nutzung der öffentlichen Grünflächen auch zur Niederschlagsableitung kommt deshalb große Bedeutung zu. Zusätzlich empfehlen sich die Begrünung flacher und flach geneigter Dächer und eine Bepflanzung der Gärten mit Sträuchern und Bäumen, wodurch sich die Durchlässigkeit der Böden infolge einer allmählichen Humusanreicherung verbessern lässt. Die Möglichkeiten sind hier letztlich aber begrenzt, die Eingriffswirkung nur unter der Voraussetzung einer naturnahen Einbeziehung der Grünflächen in das Entwässerungssystem maßvoll.

⁸⁾ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

1.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e, f und h BauGB)

Die Ackerflur am südlichen Siedlungsrand von Bad Soden wirkt in klaren Nächten als Strahlungsfläche und ist somit vor allem bei windstillen Wetterlagen klimawirksam. Die Lage des Plangebiets auf einem leichten Höhenrücken zwischen zwei nach Südosten entwässernden Bachtälern (Sulzbach und Schmiehbach) ist heute aufgrund des hohen Siedlungsanteils zwar kaum mehr wahrnehmbar. Sie führt aber noch immer zum Abfluss der produzierten Kaltluft in Richtung der L 3014, was einerseits den positiven Effekt der Luftdurchmischung in Bad Soden selbst reduziert, andererseits dem Eintrag belasteter Luft von den überörtlichen Verkehrswegen in die Ortslage Grenzen setzt.

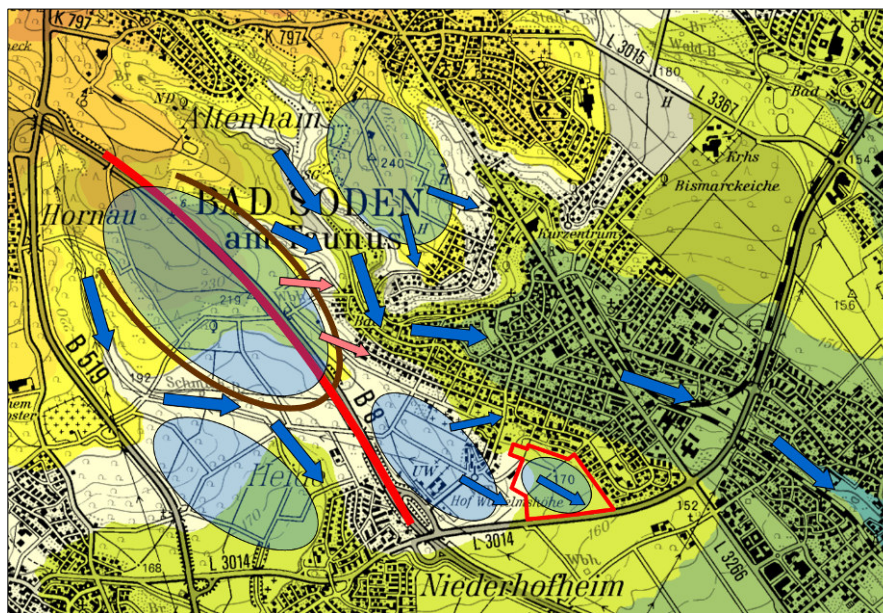


Abb. 4: Kaltluftentstehungsgebiete (blaue Ovale) und Kaltluftabflussbahnen (blaue Pfeile) bei Bad Soden am Taunus. Negativen Einfluss auf die Luftqualität nimmt vor allem die B 8 (rote Linie), wobei die von der Bundesstraße ausgehenden Schadstoffemissionen vor allem in die ältere Ortslage fließen (rosa Pfeile). Das Plangebiet (rot umrandet) ist aktuell Strahlungsfläche, die Kaltluft zieht aber nach Südosten ab. Entsprechend gering ist aber auch die Immissionsbelastung durch die L 3014 im Süden.

Ausgehend von der Annahme, dass die Lärmausdehnung durch Straßenverkehr grundsätzlich mit der Ausbreitung von stofflichen Emissionen – Stickoxiden und Feinstaub – korreliert, ist für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets aktuell mit einer mäßigen, ansonsten mit einer geringen Belastung zu rechnen. Durch die Bebauung werden sich für die bestehenden Wohngebiete keine nennenswerten Veränderungen ergeben, da die Haupteinschließung über die L 3014 erfolgt und die neuen Baugebiete die Frischluftzufuhr in die Innenstadt nicht tangieren (vgl. Abb. 4).

Innerhalb des Plangebiets ist nach Umsetzung des Vorhabens mit insgesamt zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen. Die Frischluftzufuhr von Nordwesten bleibt zwar eingeschränkt, die relativ geringe verkehrliche Belastung und der hohe Grünflächenanteil werden kleinräumig aber Wirkung entfalten. Vorausgesetzt wird für diese Einschätzung, dass die Kaltluftentstehungsflächen zwischen der B 8 und dem Friedhof dauerhaft erhalten bleiben.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Dieser ermöglicht aber die Nutzung der Dächer für eine Photovoltaik und Solarthermie.

1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c und e BauGB)

Das Plangebiet „Sinai II und III“ liegt außerhalb der Lärmeinwirkungszone des Frankfurter Flughafens. Die Lärmkartierung 2012 ergibt für den Straßenlärm für den südlichen Teil des Plangebiets erhöhte Werte von 45-50 db(A) in der Nacht. Tagsüber werden Werte von 55-60 db(A) erreicht (GEOPORTAL HESSEN). Mit der Lokalisierung des Gewerbegebiets an der L 3014 wird die Lärmausbreitung nach Norden reduziert, sodass vorbehaltlich der noch nicht vorliegenden schalltechnischen Untersuchung davon auszugehen ist, dass für die Wohngebiete keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Der Erholungswert der Ackerfluren zwischen Ortsrand und „Limesspange“ ist aktuell eher gering. Das Netz der Wirtschaftswege ist in Teilen schlecht begehbar, und seit dem Bau der L 3014 laufen zahlreiche Wege im Süden an der Straßenböschung aus. Die Strukturarmut und die Lärmimmissionen von der Straße tun ein Übriges. Dennoch ist von einer faktischen Nutzung zumindest des Hauptweges in Verlängerung der Schubertstraße und der Wege entlang des Siedlungsrandes auszugehen; denn der Umfang der an die Ackerflur angrenzenden Wohngebiete ist groß, die Möglichkeit, fußläufig die Landschaft jenseits der „Limesspange“ zu erreichen, stark eingeschränkt.

Die Planung sieht die Freihaltung großer zusammenhängender Flächen am Übergang zum Siedlungsbestand und zwischen Wohn- und Gewerbegebiet vor. Zusätzlich soll die Trasse des Regionalparkkorridors ganz im Westen in einer Breite von rd. 20 m von Bebauung frei gehalten und zur Grünzone entwickelt werden. Hierdurch werden neben den bereits beschriebenen positiven Wirkungen auf Boden und Wasserhaushalt, Kleinklima und die belebte Natur auch Naherholungszonen geschaffen, die aufgrund der sensiblen örtlichen Situation besonders bedeutsam sind und das Vorhaben im Hinblick auf die hier zu betrachtenden Schutzgüter als verträglich einstufen lassen.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen in dem vom Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Umfang und der festgesetzten Breite Bestand erlangen, denn die festgesetzten Mindestbreiten der randlichen Grünzüge von 20 m müssen als erforderlich für die Anlage parkartiger Strukturen betrachtet werden. Der Grund hierfür liegt im Erfordernis einer erholungswirksamen Kombination von Wegen und Bepflanzungen, die bestimmten Gesetzmäßigkeiten folgen müssen, um die gewünschten visuellen Wirkungen auf die Spaziergänger und Ruhe Suchenden zu entfalten. Im Einzelnen sind dies

- die optische Vergrößerung des Raumes durch Kammerung mittels Pflanzungen und punktuelle Verengung des Blickfeldes,
- die Ermöglichung von Sichtbeziehungen zu weiter entfernt liegenden Punkten (z.B. solitären Bäumen), also die gezielte Weitung des Blickfeldes,
- die rhythmische Abwechslung zwischen beiden Komponenten beim Gehen,
- die Schaffung von gekammerten, aber nicht verschlossenen Ruhezonen (Parkbänke, Liegewiese) leicht abseits der Wege und
- die Schaffung von „Rundwander“-Möglichkeiten.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Grünflächen im Geltungsbereich multifunktionale Aufgaben zu erfüllen haben und nicht überall in gleicher Weise der Erholung dienen können. Dies gilt umso mehr, als dass Parkanlagen heute weniger der stillen Erholung dienen und vermehrt für das Gruppenerleben genutzt werden. Dies sollte bei der Detailplanung durch die Schaffung von Schwerpunkten Berücksichtigung finden.

1.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

1.4.1 Vegetation, Tierwelt und Biotopstruktur

Das Plangebiet wird durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt, die im Jahr 2017 für den Getreide- und Luzerneanbau genutzt wurden. Die Vegetationsaufnahmen beschränken sich somit auf die Ackerrandbereiche und die Graswege, die sich durch das Gebiet ziehen. Auf den Wegen finden sich typische Trittzeiger wie Löwenzahn, Vogelknöterich, Spitz- und Breitwegerich. In den Ackerrandbereichen sind vor allem Wiesen-Schafgarbe, Wilde Möhre, Gewöhnlicher Beifuß, Weiß- und Rotklee, aber auch die Ackerwildkräuter Geruchlose Kamille, Acker-Hirtentäschel, Weißer Gänsefuß und Acker-Winde bestandsprägend (Tab. 3). Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (außerhalb) finden sich gepflanzte, noch jungen Gehölze mit ausdauernder Ruderalfluren im Unterwuchs, im Norden und Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs strukturreiche Hausgärten.

Tab. 3: Artenliste der Pflanzen im Plangebiet – Ackerrandbereiche und Graswege (Aufnahme: 24.08.2017).

Art	Wissenschaftlicher Name
Acker-Winde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Breitwegerich	<i>Plantago major</i>
Geruchlose Kamille	<i>Tripleurospermum perforatum</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Gewöhnliches Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Kriech-Quecke	<i>Elymus repens</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i> Sect. <i>Ruderalia</i>
Raps	<i>Brassica napus</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Vogelknöterich	<i>Polygonum aviculare</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>

Nutzungsbedingt ist die Vegetation im Plangebiet artenarm; sie wird mit wenigen Ausnahmen von stickstoffliebenden Pflanzen dominiert. Sonderstandorte finden sich nicht. Folgerichtig ist auch das Spektrum bei den eng an den Standort und die Vegetation gebundenen Artengruppen stark eingeschränkt. Dies gilt sowohl für die Tagfalter als auch die Reptilien. Beide Artengruppen waren im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen 2017 mit erfasst worden. Wertgebende oder artenschutzrechtlich relevante Beobachtungen blieben jedoch aus (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Dez. 2017).

Fledermäuse sind im Plangebiet aufgrund des Fehlens geeigneter Verstecke nur jagend anzutreffen. Für das nachgewiesene Artenrepertoire – Siedlungs- und Offenlandarten sowie der Große Abendsegler – ist davon auszugehen, dass sie das Gebiet auch nach seiner Bebauung befliegen werden. Nicht zuletzt wegen der damit einhergehenden Anreicherung mit Gehölzen und Gehölzrändern wird die Habitatqualität sogar zunehmen, auf Dauer werden zumindest die weniger sensiblen Arten auch neue Versteckmöglichkeiten in Baumhöhlen, hinter Holzverkleidungen oder in Nistkästen finden.

Da der Feldhamster 2017 trotz gezielter Begehungen der Äcker nicht nachgewiesen werden konnte, beschränken sich erhebliche Eingriffswirkungen auf die Tierwelt und damit auch artenschutzrechtliche Erfordernisse auf die Vögel. Erwartungsgemäß konzentriert sich das Geschehen hierbei auf den Siedlungsrand mit seinen gehölzreichen Gärten. Neben „Allerweltsarten“ fanden sich hier immerhin Dorn- und Klappergrasmücke, die als Indikatoren für den Übergang in die Feldflur gelten können. Ebenfalls im siedlungsnahen Bereich brütend, bei der Nahrungssuche aber eng an das Offenland gebunden, sind die Finkenvögel Haussperling, Grünfink, Stieglitz und Hänfling. Alle vier bereiten dem Naturschutz durch starke Bestandseinbrüche in den letzten Jahren Sorgen, wobei als „restriktives Moment“ nicht das Angebot an Brutmöglichkeiten, sondern das schwindende Nahrungsangebot in der Feldflur verantwortlich ist.

In den Äckern selbst oder an deren Rändern brüten die Schafstelze (2017 ein Brutpaar) und die Feldlerche, deren Vorkommen im Gebiet vorausgesetzt werden konnte, bei der zur Einschätzung der Eingriffserheblichkeit aber die Ermittlung der durchschnittlichen Brutdichte von Bedeutung ist, da diese in Abhängigkeit von der jeweiligen Feldfrucht starken Schwankungen unterliegt. In der Zeit der Revierbesetzung Ende März 2017 konnten in dem rd. 18 ha großen Untersuchungsraum, der auch dem potenziellen Eingriffsgebiet entspricht (= Plangebiet zzgl. 100 m Puffer im Westen), nur zwei singende Männchen verhört werden. Mitte April hatte sich der Bestand dann auf vier potentielle Brutpaare erhöht. Im Juli wurden dann noch einmal drei Lerchen parallel beim Singen erfasst. Ausgegangen wird im Weiten von vier Brutpaaren.

Trotz erheblicher Bestandsrückgänge in unserer Feldflur ist die Feldlerche noch nahezu flächendeckend im Offenland zu beobachten, doch nimmt ihre Brutdichte beständig ab. Nach HGON (2010) betrug sie im Jahr 1998 landesweit im Mittel noch 3,6 Brutpaare (BP) / 10 ha, ist seitdem aber weiter gesunken (im Hess. Ried 2004: 2,6 BP / 10 ha). Dies deckt sich recht gut mit den Ergebnissen mehrerer eigener Untersuchungen der letzten Jahre aus der Wetterau und dem Hessischen Ried. Im Mittel kann derzeit mit Dichten von 2 BP / 10 ha gerechnet werden.

Großen Einfluss auf den Bruterfolg haben neben der Nutzungsintensität und der angebauten Feldfrucht auch Randeinflüsse, weshalb die errechnete Dichte in großräumigen Untersuchungsgebieten meist höher liegt. Unter Randeinflüssen sind hier einerseits Kulissenwirkungen durch vertikale Strukturen (Siedlungsrand, Gehölze, Wald), andererseits Störungen durch stark befahrene Straßen zu verstehen. Letztere werden mit Abständen von 50-100 m gemieden; für Waldränder sind ähnliche Größenordnungen anzusetzen. Der eingehaltene „Puffer“ zu Siedlungsrändern ist meist geringer.

Auch im Untersuchungsgebiet Bad Soden konnte eine signifikante Meidung der straßennahen Bereiche beobachtet werden. So betrug die Mindestentfernung der Brutreviere zur „Limesspange“ 100 m, zum Siedlungsrand wurden etwa 80 m Distanz gewahrt. Zieht man diese Pufferbereiche ab, so verbleibt eine „nutzbare“ Ackerfläche von lediglich 6-6,5 ha, woraus sich eine (immer noch sehr geringe) Brutdichte von etwa 0,65 BP / 10 ha ergäbe. Bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet (18 ha) liegt die Dichte bei nur 0,22 BP / 10 ha.

Wichtig zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs ist der Umstand, dass Umgebungswirkungen in die nicht direkt beanspruchte Ackerflur nur in geringem Umfang zu erwarten sind. Nach Süden bewirkt die Umgehungsstraße eine dauerhafte Entwertung der Äcker für die Feldlerche, im westlichen Anschluss fanden im Jahr 2017 in relevanter Entfernung (100 m) keine Bruten statt. Berücksichtigt man, dass durch den Fruchtwechsel eine periodische Verlagerung der kleinräumigen Bedingungen im Gesamtgebiet stattfindet und deshalb Verschiebungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wahrscheinlich sind, ist für die artenschutzrechtliche Betrachtung insgesamt von fünf betroffenen Brutrevieren im weiteren Eingriffsgebiet auszugehen.

Vorausgesetzt, dass für jedes in der Feldflur zusätzlich anzusiedelnde Brutpaar etwa 0,5 ha Acker in Extensivnutzung zu überführen sind (dies entspräche einer für die erste Hälfte des 20. Jhs. durchaus realistischen Brutdichte von 20 Brutpaaren / 10 ha), beträgt der Bedarf an geeigneten Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen rd. 2,5 ha.



Abb. 5: Nachweispunkte der Feldlerche Ende März (blau), Mitte April (rot), Mitte Mai (orange), Mitte Juni (gelb) und Ende Juli (grün) 2017. Gut zuerkennen ist die Meidung der Siedlungsränder und der Straße, wodurch sich der nutzbare Bereich deutlich verkleinert. Rot umgrenzt ist der Geltungsbereich = Bereich direkter Eingriffswirkungen).

Nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergeben sich folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

Tab. 4: Vorzusehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1	Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
V2	Im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigem Abstand regelmäßig zu pflügen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können.
V3	Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung), d.h. nach der letzten Ernte, aber vor einem Umbruch der Ackerflächen, ist das Plangebiet von fachkundigen Personen noch einmal auf das mögliche Vorkommen des Feldhamsters hin abzusuchen. Im Falle des Verdachtes oder des Nachweises von Vorkommen ist das weitere Vorgehen (Fangen und Umsiedeln) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.4.2 Biologische Vielfalt

Die Biodiversität umfasst nach der Definition der „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ der Vereinten Nationen die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Wie die Ausführungen des Kapitels 1.4.1 verdeutlichen, stellt das Plangebiet für einige wenige bedeutsame Ackerarten wie die Feldlerche einen stark belasteten, aber noch immer nutzbaren Lebensraum dar. Für die Erhaltung und Förderung der Biodiversität nimmt es aber eine untergeordnete Rolle ein. Mit Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche, von denen Schafstelze, Rebhuhn, Grauammer und Feldhamster in gleicher Weise profitieren, wird dem Belang der Biologischen Vielfalt hinreichend Rechnung getragen.

1.4.3 NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich als „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T.“ (Gebiets-Nr. 5817-303) ca. 3,5 km vom Plangebiet entfernt. Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet sind nicht erkennbar.

1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bad Soden hat in den vergangenen Jahrzehnten eine erhebliche Ausdehnung seiner Siedlungsflächen erlebt. Die in Abb. 5 für das frühe 19. Jh. dargestellte Altortslage ist heute fast komplett von Wohn- und Gewerbegebieten umgeben, die sich entlang der Königsteiner Straße bis hinauf zum Waldrand an der „Sophienruhe“ erstrecken. Längst sind die Stadtteile Soden und Neuenhain zusammengewachsen; zur Ortslage Suzbach wird Bad Soden nur von der L 3014 und der Bahnlinie getrennt.

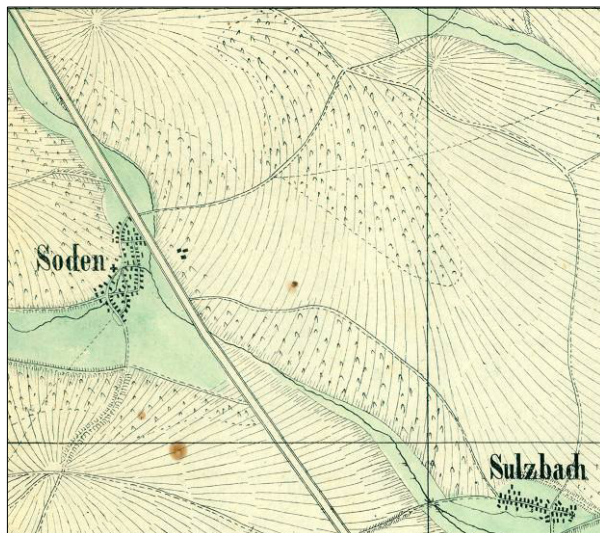


Abb. 6: Ausschnitt aus der „Karte von dem Herzogthum Nassau“, Blatt 43 Oberursel (1819). Quelle: LAGIS Hessen.

Das Plangebiet „Sinai II und III“, das an den aktuellen südwestlichen Ortsrand von Bad Soden anschließt, lag einst mitten in der offenen Feldflur, ungefähr dort, wo in der historischen Karte ein großer Farbkleck zu sehen ist. Sieht man von der damals schon schnurgeraden Chaussee (Königsteiner Straße) ab, finden sich kulturlandschaftliche Bezüge nur noch näherungsweise im Verlauf der heutigen Niederhofheimer Straße, die sich vor 200 Jahren noch hohlwegartig den Hang hinauf wand. Der heutige Wasserturm markiert die Kuppe des Hügels, der heute als solcher kaum mehr wahrgenommen wird. Die „Limesspange“ und die B8 tragen erheblich dazu bei, dass auch großräumige Bezüge zwischen den Orten verloren gegangen sind. Im Plangebiet selbst sind keinerlei Relikte der historischen Landnutzung erhalten. Immerhin aber kann man im Luftbild noch den Verlauf des alten Feldweges erahnen, der in Abb. 5 von der Kuppe in südöstlicher Richtung verläuft und das Plangebiet durchzieht.

Wegen der kompletten Überformung der vom Vorhaben betroffenen Landschaft und des Fehlens historischer Anschlüsse (alte Siedlungsränder etc.) ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Landschaft eher gering. Ein weiteres Ausgreifen der Siedlungsentwicklung über die L 3014 hinaus Richtung Frankfurt sollte aber vermieden werden; Gleiches gilt für die Bachtäler, die Bad Soden von Kelkheim und Schwalbach trennen.

1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Der Taunusrand ist kleinklimatisch begünstigt und nicht erst seit römischer Zeit besiedelt. Es ist deshalb nicht unwahrscheinlich, dass im Plangebiet Relikte früherer Zeiten unter der Erdoberfläche erhalten haben. Eine entsprechende Prospektion ist anzuraten, eine abschließende Bewertung derzeit nicht möglich.

2 Übergreifende Prognosen, Maßnahmen und Erfordernisse

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2a, c-e, u. a.)

2.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne dieses Kapitels sind Eingriffswirkungen für eines der zu betrachtenden Schutzgüter, die sich mittelbar auch auf andere Schutzgüter auswirken und damit zu Kulminationen der Eingriffsfolgen führen. Solche sind vorliegend nicht zu erwarten, denn die Auswirkungen der Planung lassen sich in ausreichendem Maße umreißen; atypische Eingriffswirkungen, für die keine nähere Aussage möglich wäre, sind zudem nicht absehbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage 1, Nr. 2a)

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1, Nr. 2c)

Hier sei auf die Ausführungen in Teil A, Kap. 1.2 verwiesen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1, Nr. 2d)

Die Frage möglicher Standortalternativen wurde bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens thematisiert und wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 1.5) ausgeführt. Da überwiegende Teile des Plangebiets bereits vom RegFNP als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt werden und sich der Standort in der Gesamtschau als gut geeignet und mit vertretbaren Eingriffswirkungen verbunden erweist, kann davon ausgegangen werden, dass vergleichbare alternative Standorte im Stadtgebiet von Bad Soden am Taunus nicht vorhanden sind.

2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Schwere Unfälle im Sinne von lokalen oder überörtlichen Katastrophen sind bei der vorgesehenen Nutzung als Wohnsiedlung bzw. Gewerbegebiet ohne industrielle Produktion unwahrscheinlich.

3 Zusätzliche Angaben (nach Anlage 1 zu § 2a Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik nach Anlage 1, Nr. 3a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf eigenen Felderhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, Höhenschichtenkarte, Luftbild, Bodenkarte, historische Karten) und Internetrecherchen behördlicher eingestellter Informationen (Boden, Wasser, Schutzgebiete) Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nach Abschluss der tierökologischen Untersuchungen nicht erkennbar.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Anlage 1, Nr. 3b)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt sind nicht geplant. Zu empfehlen ist insbesondere eine Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen. Erforderlich ist ein Monitoring der noch festzulegenden artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

3.3 Zusammenfassung (Anlage 1, Nr. 3c)

- wird zum Planentwurf ergänzt -

3.4 Referenzliste (Anlage 1, Nr. 3d)

- wird zum Planentwurf ergänzt -



Bestand

-  Acker
-  Grünanlage
-  Wegrain
-  Feldgehölz / ausdauernde Ruderalflur
-  Dachfläche
-  Schotterweg
-  Straße, Asphaltweg
-  Grasweg
-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans



Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl GmbH

Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0
info@ibu-karl.de

Stadt Bad Soden (Taunus)
Bebauungsplan "Sinai II und III"

Umweltbericht
Vegetation und Nutzung

Projekt-Nr.:	170123
gez.	U. Alles
Datum:	22.12.2017
Maßstab:	1: 2.500

Stadt Bad Soden (Taunus)
Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 3. Januar 2018



Bearbeitung:

M. Sc. Hendrik Sallinger
M. Sc. Lisa-Marie Weil
M. Sc. Markus Bucher

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

INHALT

1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
1.1	Untersuchungsgegenstand	3
1.2	Verbotstatbestände und -regelungen	3
2	Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet	5
3	Datengrundlage	6
4	Wirkungen des Vorhabens	8
5	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	9
5.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
5.1.1	Säugetiere (außer Fledermäuse)	9
5.1.2	Fledermäuse	9
5.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	9
5.2.1	Artvorkommen	9
5.2.2	Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten	11
5.2.3	Prüfung für nicht allgemein häufige Gast- und Rastvogelarten	12
5.2.4	Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten	12
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung	16
5.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	16
6	Literatur	17

1 Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Untersuchungsgegenstand

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV₂₀₀₅). Als streng geschützt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-Richtlinie oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält – teilweise im Einklang mit den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie – eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Baumfalke, Turmfalke und Mäusebussard, Uhu, Steinkauz und Waldohreule, Schwarzstorch und Turteltaube. Sie sind somit – auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist – auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbelloser Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge.

Darüber hinaus führt die Bundesartenschutzverordnung u. a. alle europäischen Reptilien und Amphibien und die überwiegende Zahl der Säugetiere (mit Ausnahme einzelner Kleinsäuger und Neozoen) als besonders geschützt auf. Bei den Wirbellosen werden u. a. alle Arten der Gattungen *Coenonympha* (Wiesenvögelchen), *Colias* (Gelblinge), *Erebia* (Mohrenfalter), *Lycaena* (Feuerfalter), *Maculinea*, *Polyommatus* (Bläulinge), *Pyrgus* (Würfeldickkopffalter) und *Zygaena* (Widderchen) aufgeführt, außerdem alle Prachtkäfer, Laufkäfer der Gattung *Carabus*, Bockkäfer und Libellen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

1.2 Verbotstatbestände und -regelungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

In seinem Urteil vom 14.07.2011 (sog. „Freiberg-Urteil“) hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass die sog. Legal-Ausnahme in § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG₂₀₀₇¹ hinsichtlich des Tötungsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG₂₀₀₇ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG₂₀₁₀) zumindest unionsrechtlichen Bedenken ausgesetzt sei, da die Norm nicht im Einklang mit Art. 12 Abs. 1a) FFH-Richtlinie stehe (vgl. o. g. Urteil, Rdnr. 119). Zur Begründung wird ausgeführt, dass Art. 12 Abs. 1a) FFH-RL keine der bundesgesetzlichen Norm entsprechende Begrenzung bzw. Einschränkung des Tötungsverbots enthalte.² In der Konsequenz ist § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG₂₀₁₀ aus Gründen des Vorrangs des Gemeinschaftsrechts nicht anwendbar, wann immer es zur Tötung oder Schädigung von Individuen der in Anhang IV FFH-Richtlinie bezeichneten Tierarten kommt (vgl. GELLERMANN 2012³). In diesen Fällen – d.h., immer dann, wenn von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos auszugehen ist⁴ – empfiehlt es sich bis auf Weiteres, den Verbotstatbestand als erfüllt anzusehen und das artenschutzrechtliche Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG anzuwenden.⁵ Dies gilt im Übrigen auch für Fang- und Umsiedlungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten, da es – wie das BVerwG ausführt – selbst bei sorgfältigster Durchführung derartiger Maßnahmen nicht gelingt, sämtliche Individuen zu fangen und die Tötung einzelner Exemplare somit unausweichliche Folge sei.

¹) Seit Inkrafttreten des BNatSchG₂₀₁₀ § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG: „[...] liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

²) Der Tötungstatbestand war nach Auffassung des Gerichts im vorliegenden Fall erfüllt, da nach gutachterlicher Einschätzung nach Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen „ein nicht ganz geringer Teil der Zauneidechsen“ auf dem Baufeld verbleibt und dies den Schluss zuließ, dass „zumindest einzelne Tiere ... erdrückt werden“ (vgl. o. g. Urteil, Rdnr. 127). Die Frage nach der Vereinbarkeit des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit Art. 12 Abs. 1a) FFH-Richtlinie war im o. g. Urteil nicht entscheidungserheblich. Eine abschließende Klärung dieser Frage erfolgte mangels Erforderlichkeit nicht.

³) GELLERMANN, M. (2012): Fortentwicklung des Naturschutzrechts. Anmerkungen zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.7.2011 - 9 A 12.10 Ortsumgehung Freiberg. NuR (2012) 34: 34-37.

⁴) Hier wiederum ist das Urteil des BVerwG vom 08.01.2014, das sog. „Colbitz-Urteil“ beachtlich, in dem festgestellt wird, dass das Tötungsverbot nicht erfüllt wird, wenn das Tötungsrisiko nicht höher ist, als es für einzelne Tiere „insbesondere mit Blick auf natürliche Feinde auch sonst besteht“. Analog zur signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos im Straßenverkehr tritt nach Auffassung des Gerichts der Tötungstatbestand nicht ein, wenn nach artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen das Tötungsrisiko bis auf die Schwelle des allgemeinen Lebensrisikos gesenkt wurde (Rdnr. 99).

⁵) Nach § 67 Abs. 2 BNatSchG kann von den Verboten des § 44 auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. § 67 Abs. 1 BNatSchG betrifft nur Vorhaben, die nicht unter die Ausnahmetatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG fallen.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die Prüfung folgt dabei dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2009).

Zu beachten ist schließlich auch der § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, der in Abs. 4 bestimmt, dass ein Verantwortlicher nach dem Umweltschadensgesetz, der eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nr. 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden zu treffen hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist nach § 19 Abs. 1 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von Satz 1 liegt eine Schädigung nicht vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten eines Verantwortlichen, die von der zuständigen Behörde nach den §§ 34, 35, 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 oder, wenn eine solche Prüfung nicht erforderlich ist, nach § 15 oder auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurden oder zulässig sind.

Arten im Sinne des Absatzes 1 sind gem. Abs. 2 diejenigen Arten, die in Art. 4 Abs. 2 VSchRL, Anhang I VSchRL oder den Anhängen II und IV der FFH-RL aufgeführt sind.

2 Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet

Um den Wohnraumbedarf bis 2030 und den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, plant die Stadt Bad Soden am Taunus die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets „Sinai I“ durch Ausweisung eines Bebauungsplans „Sinai II und III“ für die Ackerflur zwischen dem südwestlichen Ortsrand und der „Limesspange“ im Zuge der L3014. Als Zäsur zwischen dem Wohngebiet im Norden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Süden ist ein großzügiger Grünraum geplant, der im Westen an den Regionalparkkorridor, im Osten an eine weitere, rd. 40 m breite Grünzone angrenzt.

Das Plangebiet wird durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt, die im Jahr 2017 für den Getreide- und Luzerneanbau genutzt wurden. Die Vegetationsaufnahmen beschränken sich somit auf die Ackerrandbereiche und die Graswege, die sich durch das Gebiet ziehen. Auf den Wegen finden sich typische Trittzeiger wie Löwenzahn, Vogelknöterich, Spitz- und Breitwegerich. In den Ackerrandbereichen sind vor allem Wiesen-Schafgarbe, Wilde Möhre, Gewöhnlicher Beifuß, Weiß- und Rotklee, aber auch die Ackerwildkräuter Geruchlose Kamille, Acker-Hirtentäschel, Weißer Gänsefuß und Acker-Winde bestandsprägend (Tab. 3). Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (außerhalb) finden sich gepflanzte, noch jungen Gehölze mit ausdauernder Ruderalfluren im Unterwuchs, im Norden und Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs strukturreiche Hausgärten.

3 Datengrundlage

Von Ende März bis Ende Juli 2017 wurden tierökologische Untersuchungen zur Erfassung der Avifauna durchgeführt. Insgesamt fanden sechs Begehungen statt, darunter eine abendliche Kartierung im Juli zur Feststellung dämmerungsaktiver Arten (Tab. 1). Die Kartierung erfolgte durch Verhören von Gesängen und visuell mittels Fernglas.

Tab. 1: Erfassungsdaten für die Untersuchung der Vögel

Datum	Beginn	Ende	Dauer (Std.)*	Temp. (°C)	Wetter	Wind (bft)	Richtung
28.03.2017	07:00	10:00	3	2	sonnig	0	SO
10.04.2017	07:00	12:00	5	16	sonnig	1	SW
10.05.2017	07:00	11:00	4	6	bewölkt	1	NO
14.06.2017	06:00	10:00	4	17	sonnig	2	NO
17.07.2017	21:00	00:00	3	18	bewölkt	2	NO
31.07.2017	11:00	14:00	3	27	bewölkt	3	SW

Der streng geschützte Feldhamster (*Cricetus cricetus*) besiedelt heute noch drei zusammenhängende Areale in Hessen. Das mit Abstand größte reicht von Wiesbaden im Südwesten bis in den Main-Kinzig-Kreis und nach Norden bis in den südlichen Landkreis Gießen. Feldhamster weisen in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf und sind artenschutzrechtlich relevant.

Das Plangebiet liegt laut HALM-VIEWER HESSEN (Zugriff am 12.12.2017) im Randbereich der bekannten Feldhamsterpopulation „Main-Taunus-Ost“ (Abb. 1), weshalb der Standort im Jahr 2017 auf das mögliche Vorkommen der Art geprüft wurde. Bei zwei Begehungen im April, vor Schossen des Getreides, und im August, die als Nacherntekartierung durchgeführt wurde, wurden die Äcker im Untersuchungsgebiet auf Fallröhren von Feldhamstern überprüft. Die Begehungen erfolgten jeweils durch drei Mitarbeiter (darunter ein Biologe) in Anlehnung an WEIDLING UND STUBBE (1998) sowie KÖHLER ET AL. (2001).



Abb. 1: Auszug aus HALM-VIEWER HESSEN mit bekannten Vorkommen des Feldhamsters (grün schraffiert). Das Plangebiet ist rot umrissen.

Tab. 2: Erfassungsdaten für die Feldhamsterkartierung

Datum	Beginn	Ende	Dauer (Std.)*	Temp. (°C)	Wetter	Wind (bft)	Richtung
10.04.2017	07:00	12:00	5	16	sonnig	1	SW
31.07.2017	11:00	14:00	3	27	bewölkt	3	SW

Die Gruppe der Fledermäuse wurde während einer abendlichen Begehung im Juli 2017 untersucht. Die Begehung erfolgte entlang des zentralen Feldwegs sowie in unmittelbarer Nähe des im Südosten (außerhalb des Eingriffsgebietes) befindenden Wasserturms. Es wurde nur eine Begehung durchgeführt, da das Plangebiet offenkundig nur als Jagdgebiet fungiert und dieser Bereich auch nach Umsetzung des Vorhabens weiter zu Verfügung stehen wird. Ziel der Aufnahmen war es, einen Überblick über das Artenrepertoire zu bekommen und mögliche Schwerpunktbereiche der Jagdaktivität zu erfassen.

Tab. 3: Erfassungsdaten für die Fledermauskartierung

Datum	Beginn	Ende	Dauer (Std.)*	Temp. (°C)	Wetter	Wind (bft)	Richtung
17.07.2017	22:00	00:00	2	18	bewölkt	1	NO

Im Rahmen der systematischen Begehungen wurden neben den oben genannten Artengruppen auch nach Insekten, insbesondere wertgebenden Tagfaltern Ausschau gehalten.

Für die Gruppe der Reptilien wurde zunächst eine Potenzialanalyse im Rahmen der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen durchgeführt. Im Plangebiet fehlen jedoch schütter bewachsene und wärmebegünstigte Standorte mit geeigneten Versteckmöglichkeiten und ausreichendem Insektenangebot. Daher wurden keine weitergehenden Untersuchungen initiiert.

Ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) wurde aufgrund des Fehlens ausreichend dimensionierter Gebüschstrukturen und Beeren tragender Sträucher sowie geeigneter Winterverstecke im Vorfeld ausgeschlossen.

4 Wirkungen des Vorhabens

Tabelle 1 differenziert die wichtigsten potenziellen Wirkfaktoren nach ihrem Charakter (bau-, anlagen- oder betriebsbedingt) sowie ihres Wirkraums und gibt kurz Erläuterungen zur ihrer technischen Ursache. Sie sind Grundlage für die im Kap. 5 durchzuführende Eingriffsbewertung auf die betrachteten Arten bzw. Artengruppen.

Tab. 1: Grundsätzliche, in Kap. 5 näher zu betrachtende Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen	Auslöser, Ursache
Baubedingt	• Flächen- und Habitatverlust (akut)	• Rodung, Erdarbeiten
	• Störwirkung auf benachbarte Biotope	• Lärm, Licht, Bewegung
	• Stoffliche Immissionen	• Staub, Rückstände, Unfälle
Anlagebedingt	• Direkter Lebensraumverlust (großräumig)	• Flächenbedarf
	• Direkter Habitatverlust (kleinräumig)	• Flächenbedarf
	• Lineare Zerschneidungseffekte- / Barrierewirkung	• Kulissenwirkung
	• Unterschreitung von Mindestarealen (Puffer)	• Flächenbedarf, Immissionen
Betriebsbedingt	• Störwirkungen auf benachbarte Biotope	• Lärm, Licht, Freizeit-/ Erholungsbetrieb
	• Lineare Zerschneidungseffekte- / Barrierewirkung	• Fahrbewegungen

Umgebungswirkung

Die zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Eingriffswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich in erster Linie bau- und anlagenbedingt durch den direkten Verlust von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten bodenbrütender Vogelarten der Feldflur, insbesondere der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Dies gilt in gleicher Weise für mögliche Vorkommen des Feldhamsters. Die junge Baumpflanzung mit zum Teil dichtem Unterwuchs im westlichen Teil des Eingriffsbereichs ist als Bruthabitat für anspruchsvollere Arten wie Goldammer, Klappergrasmücke oder Finkenvögel nicht geeignet, daher sind in dieser Hinsicht keine relevanten Eingriffswirkungen zu erwarten.

Neben direkten Eingriffswirkungen sind verschiedene Randeffekte auf Biotope im Umfeld des Vorhabens sowie auf die umgebende Landschaft zu berücksichtigen (sog. „Umgebungswirkungen“). Im Fall des geplanten Wohn- und Gewerbegebiets sind bau- und betriebsbedingte visuelle Störungen durch An- und Abfahrverkehr sowie Licht und Lärm zu beachten. Gerade im Hinblick auf Vorkommen in der Umgebung sind außerdem anlagenbedingte Kulissenwirkungen zu betrachten.

Eine relevante Erhöhung des Freizeit- und Erholungsbetriebs in der näheren Umgebung ist durch das Vorhaben nicht ersichtlich, da die nahe gelegene „Limesspange“ ohnehin eine Barriere zur freien Landschaft darstellt.

5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

5.1.1 Säugetiere (außer Fledermäuse)

Im Rahmen der Begehungen im April und August 2017 konnten keine Nachweise von Fallröhren des Feldhamsters auf den untersuchten Flächen erbracht werden. Relevanten Eingriffswirkungen auf den Feldhamster durch das geplante Vorhaben sind gegenwärtig deshalb auszuschließen. Vorzusehen ist aber eine erneute Begehung des Eingriffsgebiets vor Aufnahme der Erschließungsarbeiten (V3).

5.1.2 Fledermäuse

Die Begehung zeigte insgesamt eine sehr geringe Fledermausaktivität, wobei Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus nachgewiesen wurden. Die Hauptaktivitäten beschränken sich auf den Norden, im Übergang des Feldweges zur Wohnbebauung hin. Auch die Begutachtung und Kartierung des Wasserturms ergab keine nennenswerten Fledermausvorkommen. Dies wurde von Herrn Sieper (NABU Bad Soden) bestätigt, der den Turm auf telefonische Anfrage des Bearbeiters als für Fledermäuse ungeeignet charakterisierte.

Tab. 4: Artenliste der Fledermäuse im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artenschutz		Rote Liste		EHZ
		St.	§	HE	RLD	HE
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	s	IV	2	-	xx
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	s	IV	3	-	FV
Legende:						
Artenschutz:	Rote Liste:	Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):				
St: Schutzstatus b: besonders geschützt s: streng geschützt	D: Deutschland (2008) HE: Hessen (1996) 0: ausgestorben 1: vom Aussterben bedroht 2: stark gefährdet 3: gefährdet G: Gefährdung unb. Ausmaßes V: Vorwarnliste D: Daten unzureichend	FV U1 U2 xx	günstig ungünstig bis unzureichend unzureichend bis schlecht keine ausreichenden Daten			
§: Rechtsgrundlage B: BArtSchV (2005) II: Anhang II FFH-RL IV: Anhang IV FFH-RL		Aufnahme: M. Sc. Markus Bucher (2017)				

5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

5.2.1 Artvorkommen

Insgesamt wurden 23 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, von denen zehn sicher als Brutvögel einzustufen sind (Tab. 6). Die Artzusammensetzung zeigte typische Vertreter der Agrarlandschaft und der siedlungsnahen Bereiche. Als typische Brutvögel der Feldflur wurden die Feldlerche mit drei bis vier Revieren und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) mit einem Brutpaar innerhalb des Eingriffsgebiets nachgewiesen. Für Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Wachtel (*Coturnix coturnix*) dagegen ist das Gebiet als Habitat dagegen offensichtlich ungeeignet.

Dabei dürfte sowohl die Strukturarmut der Ackerflur mit überwiegend schmal ausgeprägten Saumstreifen und fehlenden Feldgehölzen eine Rolle spielen als auch die relativ isolierte Lage des Plangebiets zwischen Ortsrand, Bundesstraße und Landstraße.

Der Hausperling (*Passer montanus*) wurde als Brutvogel im Siedlungsbereich außerhalb des Eingriffsbereichs beobachtet. Die Art besucht die angrenzenden Ackerflächen jedoch regelmäßig bei der Nahrungssuche. Die ebenfalls als wertgebend einzustufenden Arten Bluthänfling (*Linaria cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) konnten zwar unregelmäßig im Eingriffsbereich beobachtet werden, ihre Brutreviere sind jedoch in den strukturreichen Gärten und Parkanlagen im Umfeld zu verorten. Der Star wurde erst am Ende der Untersuchungsperiode mit wenigen Exemplaren auf den Ackerflächen beobachtet. Brutreviere im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Die Klappergrasmücke tendiert zu strukturreichen Gärten und gebüschreichen Obstwiesen und wurde mit Brutverdacht nordöstlich an das Plangebiet angrenzend verhört.

Rohrweihe und der Rotmilan wurden im Plangebiet lediglich als einmalige Nahrungsgäste nachgewiesen.

Tab. 6: Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anh. I	Status		Rote Liste		EHZ
			UG	EG	HE	D	HE
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	I	n	n	3	-	U2
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	I	n	n	V	-	U1
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		B	n	-	-	FV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		b	n	-	-	FV
Elster	<i>Pica pica</i>		b	n	-	-	FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		b	n	-	-	FV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		b	-	-	-	FV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		b	-	-	-	FV
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>		B	B	V	3	U1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		b	-	-	-	FV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		b	-	-	-	FV
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		b	-	-	-	FV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>		b	-	V	-	U1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		B	n	-	3	FV
Amsel	<i>Turdus merula</i>		b	-	-	-	FV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		b	-	-	-	FV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		B	-	-	-	FV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>		B	n	V	V	U1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		b	n	-	-	FV
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>		b	B	-	-	FV
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>		b	n	3	3	U2
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		B	n	V	-	U1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		b	-	-	-	FV
Legende:							
Vorkommen (St) (nach SÜDBECK ET AL.)		Rote Liste:	Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):				
b: Brutverdacht B: Brutnachweis	zu prüfende Arten im Sinne HMUeLV (2009)	D: Deutschland (2016) ⁶ HE: Hessen (2014) ⁷	FV	günstig			
		0: ausgestorben	U1	ungünstig bis unzureichend			
		1: vom Aussterben bedroht	U2	unzureichend bis schlecht			
		2: stark gefährdet 3: gefährdet V: Vorwarnliste	GF	Gefangenschaftsflüchtling			
n: Nahrungsgast UG: Untersuchungsgebiet EG: Eingriffsgebiet							
Anh. I: Art nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie			Aufnahme: M. Sc. Markus Bucher (2017)				

⁶) Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. gesamtdeutsche Fassung 2016.

⁷) HMUKLV (Hrsg.; 2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 10. Fassung. Wiesbaden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die nachgewiesenen Arten hinsichtlich ihrer zu erwartenden Betroffenheit gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens geprüft. Es folgt zunächst die vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten (Kap. 5.2.2). Vor der Art-für-Art-Prüfung (Kap. 5.2.4) wird eine zusätzlich Unterteilung für nicht allgemein häufige Rastvögel und Nahrungsgäste vorgenommen, wobei eine zusammenfassende Prüfung mehrerer Arten bei ähnlichen Wirkungsmechanismen möglich ist.

Von einer weiteren Betrachtung werden im Folgenden diejenigen nachgewiesenen Arten ausgeschlossen, die keine erkennbaren funktionellen Beziehung zum Plangebiet aufweisen und/oder gegenüber den zu betrachtenden Wirkfaktoren keine Empfindlichkeiten aufweisen. Hierzu zählt im vorliegenden Fall lediglich die Klappergrasmücke, die in den Hecken- und Gebüschstrukturen der angrenzenden Gärten festgestellt wurde. Die Art weist keinen funktionalen Bezug zu den Ackerflächen des Plangebiets auf. Somit ist kein Konfliktpotenzial erkennbar. Eine artspezifische Prüfung wird nicht durchgeführt.

5.2.2 Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prüfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwortung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste geführt werden. Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, da er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.

Tab. 7: Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	potenziell betroffen nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr.			Bemerkungen
		1	2	3	
Gastvögel					
Turmfalke	Falco tinnunculus				Als Gastvogel nicht betroffen
Höhlen- und Nischenbrüter					
Blaumeise	Parus caeruleus				Möglicher Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten durch Schnitt- maßnahmen; Verluste sind wegen des reichen Vorkommens geeig- neter Habitate in der Umgebung unerheblich.
Kohlmeise	Parus major				
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrurus				
Bachstelze	Motacilla alba				
Freibrüter					
Ringeltaube	Columba palumbus				Verlust von potenziellen Brutplät- zen im Gebüsch oder am Boden. Da die Arten aber entweder jähr- lich neue Nester bauen oder bei Störungen regelmäßig neu nisten können und in der Umgebung adäquate Habitatstrukturen zum Ausweichen zur Verfügung ste- hen, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.
Elster	Pica pica				
Rabenkrähe	Corvus corone				
Zilpzalp	Phylloscopus collybita				
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla				
Dorngrasmücke	Sylvia communis				
Amsel	Turdus merula				
Rotkehlchen	Erithacus rubecula				
Hausperling	Passer domesticus				
Wiesenschafstelze	Motacilla flava				
Grünfink	Carduelis chloris				

5.2.3 Prüfung für nicht allgemein häufige Gast- und Rastvogelarten

Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste, die im Wirkraum des Eingriffs nachgewiesen wurden, werden nachfolgend als Block behandelt (Erläuterungen s. Kap. 5.2.4), da die Wirkungsmechanismen identisch sind. Die aufgeführten Arten wurden als einmalige Nahrungsgäste im Plangebiet nachgewiesen. Bei den überplanten intensiv genutzten Ackerflächen handelt es sich jedoch nicht um essenzielle Nahrungshabitate. Somit tritt kein artenschutzrechtlicher Tatbestand ein.

Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>), Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>), Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:				nein	nein	nein
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

5.2.4 Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten

Nach HMUELV (2009) ist die Betroffenheit von Arten, die nicht als allgemein häufig gelten, einzeln oder in Gilden von Arten mit ähnlichen Habitatsprüchen und Empfindlichkeiten zu prüfen. Dies gilt für

- Arten, die in der Roten Liste von Deutschland (2016) oder Hessen (2014) geführt werden (außer ausgestorbene oder verschollene Arten bzw. Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie
- streng geschützte Arten nach BArtSchV
- Koloniebrüter
- Arten, für die Deutschland oder Hessen eine besondere Verantwortung tragen

Einer artbezogenen Prüfung sind folglich Feldlerche, Haussperling, Bluthänfling und Stieglitz zu unterziehen.

Die nachfolgenden artbezogenen Bewertungsbögen geben eine Übersicht über die Eintrittswahrscheinlichkeit der artenschutzrechtlich beachtlichen Tatbestände und – im Falle des absehbaren Eintritts eines Verbotstatbestandes (rot) – eine Aussage über die Notwendigkeit und prognostizierte Wirksamkeit konfliktvermeidender bzw. vorlaufender Kompensationsmaßnahmen (CEF). Die drei in § 44 Abs. 1 BNatSchG unterschiedenen Zugriffsverbote (s. oben) sind hierbei in Spalten differenziert. Die farbigen Markierungen ergeben hierbei für jede Spalte einen Bewertungspfad. So wird deutlich, dass z. B. das Fehlen einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art im Wirkraum (=direktes Eingriffsgebiet zzgl. randlich beeinflusster Bereiche) zwar das Verbot der Nummer 3 (Habitaterstörung

i.e.S.) bereits ausschließt (grün), im Hinblick auf das Störungsverbot aber alleine nicht ausreicht (gelb). Erst wenn individuelle Gefährdungen infolge genehmigungsinduzierter Maßnahmen (Baubetrieb, spätere Nutzung) oder Randeffekte ausgeschlossen werden können, bedürfen auch die Verbotstatbestände der Nummern 1 (Tötung) und 2 (populationsrelevante Störung) keiner weiteren Betrachtung mehr. In diesem Fall endet der Pfad grau. Lassen sich Verbote nicht ausschließen, so sind – in dieser Reihenfolge – die Wirksamkeit der sog. Legalausnahme (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), die Möglichkeit wirksamer CEF-Maßnahmen (§ 45 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) und die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Nach den Ergebnissen der Kartierungen von 2017 wird von vier Brutrevieren der Feldlerche im ca. 18 ha großen Untersuchungsgebiet ausgegangen. Da die Brutdichte der Feldlerche in Abhängigkeit von der jeweiligen Feldfrucht unterliegt, ist für die Einschätzung der Eingriffserheblichkeit die durchschnittliche Brutdichte relevant. Großen Einfluss auf den Bruterfolg der Art haben neben der Nutzungsintensität und der angebauten Feldfrucht auch Randeinflüsse, weshalb die errechnete Dichte in großräumigen Untersuchungsgebieten meist höher liegt. Unter Randeinflüssen sind hier einerseits Kulissenwirkungen durch vertikale Strukturen (Siedlungsrand, Gehölze, Wald), andererseits Störungen durch stark befahrene Straßen zu verstehen. Letztere werden mit Abständen von 50-100 m gemieden; für Waldränder sind ähnliche Größenordnungen anzusetzen. Der eingehaltene „Puffer“ zu Siedlungsrändern ist meist geringer.

Im hier betrachteten Gebiet in Bad-Soden am Taunus wurde eine konsequente Meidung der straßen- und siedlungsnahen Bereiche beobachtet. So wurde zur „Limesspange“ ein Abstand von rd. 100 m gewahrt, zum Siedlungsrand etwa 80 m. Die für die Feldlerche „nutzbare“ Ackerfläche reduziert sich damit auf 6-6,5 ha, woraus sich eine Brutdichte von etwa 0,65 BP / 10 ha ergäbe. Bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet (18 ha) liegt die Dichte bei nur 0,22 BP / 10 ha.

Wichtig zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs ist der Umstand, dass Umgebungswirkungen in die nicht direkt beanspruchte Ackerflur nur in geringem Umfang zu erwarten sind. Nach Süden bewirkt die Umgehungsstraße eine dauerhafte Entwertung der Äcker für die Feldlerche, im westlichen Anschluss fanden im Jahr 2017 in relevanter Entfernung (100 m) keine Bruten statt. Berücksichtigt man, dass durch den Fruchtwechsel eine periodische Verlagerung der kleinräumigen Bedingungen im Gesamtgebiet stattfindet und deshalb Verschiebungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wahrscheinlich sind, ist für die artenschutzrechtliche Betrachtung insgesamt von fünf betroffenen Brutrevieren im weiteren Eingriffsgebiet auszugehen.

Vorausgesetzt, dass für jedes in der Feldflur zusätzlich anzusiedelnde Brutpaar etwa 0,5 ha Acker in Extensivnutzung zu überführen sind, beträgt der Bedarf an geeigneten Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen rd. 2,5 ha.

Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Die Feldlerche ist ein typischer Bewohner weiträumiger Offenlandflächen mit niedriger Vegetation. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft findet die Lerche vielerorts keine geeigneten Habitate mehr, da hochwüchsige Nutzpflanzen die Tiere beim An- und Abflug behindern und die Nahrungssuche erschweren. Der starke Einsatz von Pestiziden vernichtet außerdem einen Großteil der Insekten und entzieht der Feldlerche eine wichtige Nahrungsgrundlage im Sommer.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein: (Anm. 1)					nein	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein: (Anm. 2)						nein
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Anmerkungen:

- 1: Eine Störung ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur dann als erheblich einzustufen, wenn sie den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Die nachgewiesenen Feldlerchen im Plangebiet sind als Population nicht vom näheren und weiteren Umfeld der Ackerfluren zu trennen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands bedingt durch das Vorhaben ist damit nicht ersichtlich.
- 2: Die vorgenommene Bewertung setzt die Umsetzung geeigneter Maßnahmen im oben ermittelten Umfang auf geeigneten Standorten voraus. Die CEF-Maßnahmen befinden in der Planung und werden zur Offenlage konkretisiert.

Der Haussperling wurde im Eingriffsgebiet lediglich als Nahrungsgast beobachtet. Seine bevorzugten Brutreviere sind Nischen oder Hohlräume an oder in Gebäuden, z.B. unter Dachpfannen, in Mauerlöchern. Diese werden den Tieren auch nach Durchführung des Vorhabens zur Verfügung stehen. Der Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 trifft somit nicht ein, zumal die angesprochenen Maßnahmen für die Feldlerche in Form extensiver Landwirtschaft oder Anreicherung der Feldflur mit Blühstreifen das Nahrungsangebot auch für den Haussperling deutliche erhöhen und damit an der Ursache des Bestandsrückgangs der Art ansetzen.

Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Haussperling ist als typischer Gebäudebewohner der Altlortlagen seltener geworden, wobei der Rückgang des Nahrungsangebots eine ebenso große Rolle spielen dürfte wie der Verlust von Brutmöglichkeiten an den Fassaden und Dächern moderner Häuser.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:				nein	nein	nein
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Die Brutreviere der beiden Finkenarten Bluthänfling und Stieglitz sind zweifelsfrei in den strukturreichen Gärten außerhalb des Plangebiets zu verorten. Beide Arten suchen typischerweise aber auch die Ackerflächen zur Nahrungssuche auf. Artenschutzrechtliche Verbote werden durch deren Überplanung aber nicht berührt. Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist wie beim Haussperling festzustellen, dass die Durchführung von Maßnahmen für die Feldlerche auch den beiden Finkenarten zugute kommt.

Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Bluthänfling besiedelt offene bzw. halboffene Lebensräume, wobei gut strukturierte Habitats wie Gärten, Parkanlagen, Feldgehölze und Hecken zur Brut bevorzugt werden. Wichtige Gründe für seinen Rückgang sind u. a. der Habitat- und Nahrungsschwund aufgrund der intensiven Agrarwirtschaft, aber auch die Beseitigung von Hecken und Gebüsch und der Mangel an Ruderalflächen und Randstreifen.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:				nein	nein	nein
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Stieglitz lebt in halboffenem Gelände mit Baumgruppen, in Feldgehölzen, Parks und strukturreichen Siedlungsrandlagen. Sein Nest errichtet er in Bäumen oder größeren Sträuchern. Früher häufig, leidet die Art unter dem stärker werdenden Nahrungsmangel in der Landschaft. Er ist stark auf Sämereien und damit auf Brachflächen, artenreiche säume und Ernterückstände angewiesen.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:				nein	nein	nein
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1	Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
V2	Im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigem Abstand regelmäßig zu pflügen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können.
V3	Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung), d.h. nach der letzten Ernte, aber vor einem Umbruch der Ackerflächen, ist das Plangebiet von fachkundigen Personen noch einmal auf das mögliche Vorkommen des Feldhamsters hin abzusuchen. Im Falle des Verdachtes oder des Nachweises von Vorkommen ist das weitere Vorgehen (Fangen und Umsiedeln) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Der Verlust von Bruthabitaten für die Feldlerche im Plangebiet ist artenschutzrechtlich erheblich und daher planerisch zu bewältigen. Für die Art sind artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich. Bei flächenhafter Umsetzung ist von einem Bedarf an Ackerland im Umfang von 2,5 ha auszugehen. Zur Verifizierung des ermittelten Brutbestandes und zur Bemessung des Ausgleichsflächenumfangs werden in der Brutperiode 2018 ergänzende Untersuchungen im Plangebiet und seiner Umgebung durchgeführt.

6 Literatur

- BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (Hrsg., 2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Einbändige Sonderausgabe der 2. vollständig überarbeiteten Auflage von 2005. – WIEBELSHEIM (Aula).
- DIETZ C., O. V. HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Stuttgart (Kosmos).
- HAUPT, H., G. LUDWIG, H. GRUTTKE, M. BINOT-HAFKE, C. OTTO & A. PAULY (Red., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, Hrsg., 2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Wiesbaden.
- KÖHLER, U., KAYSER, A. UND U. WEINHOLD (2001): Methoden zur Kartierung von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*) und empfohlener Zeitbedarf. Jb. Nass. Ver. Naturkde. 122: 215-216.
- SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND & HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (2006): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 9. Fassung.
- SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- WEIDLING, A. UND M. STUBBE (1998): Eine Standardmethode zur Feinkartierung von Feldhamsterbauen. In: Stubbe, M. und A. Stubbe (Hrsg.): Grundlagen zur Ökologie und zum Schutz des Feldhamsters. Wiss. Beitr. Martin-Luther-Univ. Halle-Wittenberg: 259-276.



Legende



Nachweispunkte Feldlerchen

- 28.03.2017
- 10.04.2017
- 10.05.2017
- 14.06.2017
- 31.07.2017

0 30 60 120 180 240
Meter



Dr. Jochen Karl
Staufenberger Str. 27
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29 - 0
info@ibu-karl.de

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan "Sinai II + III"

Kartierung Avifauna 2017:
Nachweispunkte Feldlerche

Projekt-Nr.: 170123

bearb.: M. Bucher, M. Sc.
H. Sallinger, M. Sc.

Datum: 03.01.2018

Karte 1

Maßstab: 1:3.000
Druckformat: A3



Legende



Eingriffsgebiet

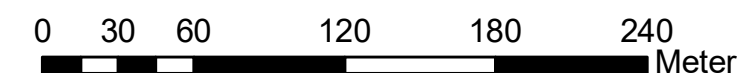
Brutvogelreviere



Haussperling



Klappergrasmücke



Dr. Jochen Karl
Staufenberger Str. 27
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29 - 0
info@ibu-karl.de

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan "Sinai II + III"

Kartierung Avifauna 2017:
Brutreviere wertgebender Arten

Projekt-Nr.: 170123

bearb.: M. Bucher, M. Sc.
H. Sallinger, M. Sc.

Datum: 03.01.2018

Karte 2

Maßstab: 1:3.000
Druckformat: A3