

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Sinai II + III“ – West (1. Bauabschnitt)

Vorbemerkung

Im Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Bad Soden am Taunus 2030“ wird der beliebten und landschaftlich reizvoll gelegenen Wohnstadt ein Mangel in gemäßigten Preissegmenten und bei bestimmten Wohnformen attestiert. Um den Bedarf bis 2030 zu decken, müssten lt. Stadtentwicklungskonzept pro Einwohner rund 900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, was rund 15 bis 20 ha Bauland entspricht. Ebenso lässt sich in Bad Soden am Taunus ein konkreter Bedarf an Gewerbeflächen feststellen. Die vorhandenen Flächen für gewerbliche Nutzungen sind jedoch stark limitiert. Lediglich zwei Bestandsflächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Als geplante Gewerbefläche kommt gemäß RegFNP lediglich die hier in Rede stehende Fläche im Süden Bad Sodens infrage. Diese Flächenreserve soll nun dem 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 + III“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets (gemäß § 8 BauNVO). Der Flächenzuschnitt hat sich zwischen den Vorentwürfen (Stand 2018) und (Stand 2020) verändert.

Die (Neu-)Zonierung des Plangebiets war bereits Gegenstand eines Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLP₂₀₁₂ für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II + III“. Die Abweichung wurde mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen (RVS) vom 07.05.2021 mit Nebenbestimmungen zugelassen. Der Zielabweichungsbescheid stammt vom 07.05.2021. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) betrieben.

Während der frühzeitigen Beteiligung (2020) wurde deutlich, dass der östliche Bereich „Am Hübenbusch“ zum Entwurf hin in einigen Bereichen, insbesondere im Hinblick auf das Thema individuelle Mobilität (Quartiersgarage), stärker überarbeitet werden muss. Durch die Teilung des Bebauungsplans konnten der Wohnbauteil im Bereich „Wilhelmshöhe/ südlich der Niederhofheimer Straße“ und das Gewerbegrundstück mit einem eigenständigen Entwurf als erster Bauabschnitt in die öffentliche Auslegung gehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in der Sitzung am 23.03.2022 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst sowie die o.g. Teilung des räumlichen Geltungsbereichs in zwei Bauabschnitte beschlossen. Der 1. Bauabschnitt ist Gegenstand der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs (Planbezeichnung: Bebauungsplan „Sinai II+III“ – West (1. Bauabschnitt)).

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)), eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets (gemäß § 8 BauNVO) sowie von öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit der Regionalparkroute.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 12 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 6 ha und das Allgemeine Wohngebiet rd. 1,3 ha. Hinzu kommen die Grünflächen mit rd. 2,8 ha sowie die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen mit insgesamt rd. 1,8 ha.

Es sind zudem artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = Abkürzung aus dem Englischen: Continuous Ecological Functionality-Measures) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Für den 1. und 2. Bauabschnitt entsteht ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Durch die Betroffenheit von vier Feldlerchenbruten ist eine artspezifische Ausgleichsmaßnahme auf rd. 2 ha Ackerfläche zu erbringen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wird hierfür eine Interimslösung in direkter Nähe zum Geltungsbereich umgesetzt. Vor Erschließung des Baugebietes „Sinai II + III“ – Ost (2. Bauabschnitt) ist der finale Standort der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in einem Umfang von rd. 2 ha rechtlich zu sichern und zu entwickeln. Das Vorhaben wird in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um dessen Wirksamkeit prüfen und ggf. die Maßnahmen anpassen zu können. (vgl. Ausführungen unter der Überschrift Maßnahmen zum Ausgleich).

Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) entwickelt angesehen werden kann, wurde ein RegFNP-Änderungsverfahren durchgeführt (02. Änderung des RegFNP 2010 für die Stadt Bad Soden am Taunus). Der abschließende Beschluss wurde am 04.05.2022 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 18.08.2022 wurde die Genehmigung erteilt (Az. III31.2-61 d 02.10/30-2021/3). Die Genehmigung wurde am 26.09.2022 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sinai II + III“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Bad Soden am Taunus sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- 1: Umweltbericht als eigenständige Anlage zur Begründung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (07/2022, 01/2024)
- 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (17.12.2021)
- 3: Verkehrsuntersuchung, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden (10.10.2018, Fortschreibung vom 15.11.2021)
- 4: Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, Projekt P 20014-2 (17.02.2022)

- 5: Immissionsgutachten, Geruch, Michael Herdt, Büdingen (25.09.2021)
- 6: Klimaökologische Expertise, Ökoplane, Mannheim (25.11.2021)
- 7: Baugrundgutachten für den 1. Bauabschnitt des Baugebietes Sinai II + III, der Stadt Bad Soden am Taunus, bwu Boden, Wasser, Umwelt, 65193 Wiesbaden, Projekt Nr. 18363, Stand 04.05.2018
- Öffentliche Ver- und Entsorgungsplanung und Planung der äußeren Erschließung, Ing.- Büro Gajowski (Planungen haben in den Bebauungsplan Eingang gefunden, keine eigenständigen Dokumente)
- Magnetometerprospektion (Ergebnisse aus der Prospektion und den Grabungen haben in den Bebauungsplan Eingang gefunden bzw. werden beim Vollzug berücksichtigt, keine eigenständigen Dokumente)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Sinai II + III“ – West, 1. Bauabschnitt keine nicht ausgleichbaren erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- **Boden:** Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 170 m im Main-Taunusvorland. Der Offenlandbereich wird von mittel- bis tiefgründigen Böden mit hohem Ertragspotenzial geprägt. Das Plangebiet weist zum Großteil eine mittlere Bedeutung für die ökologischen Bodenfunktionen auf. Im Süden ist jedoch ein kleiner Bereich von rd. 2 ha mit hohem Wert für die Bodenfunktionen von der Planung betroffen. Einschränkend ist zwar die (übliche) hohe Intensität der Bodennutzung zu erwähnen, die auch Einfluss auf die ökologischen Funktionen erwarten lässt und auch der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad kann weitgehend Rechnung getragen werden, 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. Der (teilweise) Verlust der Bodenfunktionen innerhalb des Plangebiets ist durch schutzgutübergreifende Maßnahmen auszugleichen. Darüber hinaus sind Maßnahmen für einen vorsorgenden Bodenschutz im Rahmen der Bautätigkeiten umzusetzen, um die Böden, welche keine Überbauung erfahren, in der Bauphase möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- **Wasser:** 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“. Hier ist die Schutzgebietsverordnung unbedingt zu beachten. Die im Rahmen des Boden- und Baugrundgutachtens bestätigte geringe Durchlässigkeit der tiefgründigen Böden lässt eine Gefährdung des Trinkwasservorkommens jedoch weitgehend ausschließen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht ohne weiteres zu empfehlen. Daher wird überschüssiges Niederschlagswasser in den Wohngebieten über Zisternen zurückgehalten. Anfallendes Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen im Bereich des Grüngürtels wird in offenen Mulden gesammelt und sofern es nicht versickert über das Kanalsystem abgeleitet. Das Gewerbegebiet darf nur eine begrenzte Menge von 10 l/s Abwasser in das öffentliche Kanalnetz ableiten, darüber hinaus anfallendes Abwasser ist innerhalb des Grundstücks zurückzuhalten. Das Potenzial für die Niederschlagsnutzung auf den Baugrundstücken ist auch aufgrund der geplanten baulichen Verdichtung und der fast unausweichlichen Beeinträchtigung der Versickerungseigenschaften der Böden durch den Baubetrieb beschränkt. Allein im eingeschränkten Gewerbegebiet sind hier wegen der größeren

Freiflächenanteile größere Potenziale vorhanden, ebenso wie in der Grünspace. Der Nutzung der öffentlichen Grünflächen auch zur Niederschlagsableitung kommt deshalb große Bedeutung zu. Positiv für den Wasserhaushalt wirkt sich die Begrünung der Dächer aus.

- **Klima:** 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 führt 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. Negativen Einfluss auf die Luftqualität nimmt vor allem die Bundesstraße B 8, wobei die von der Bundesstraße ausgehenden Schadstoffemissionen vor allem von Westen in die ältere Ortslage fließen.

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 Hapterschließung über die L 3014 erfolgt und die neuen Baugebiete die Frischluftzufuhr in die Innenstadt nicht tangieren.

Innerhalb des Plangebiets ist nach Umsetzung des Vorhabens mit insgesamt zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen. Die Frischluftzufuhr von Nordwesten bleibt zwar eingeschränkt, der hohe Grünflächenanteil wird kleinräumig aber Wirkung entfalten.

- **Menschliche Gesundheit und Bevölkerung:** 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 in der Nacht. Mit der Lokalisierung des Gewerbegebiets an der L 3014 wird die Lärmausbreitung nach Norden reduziert, sodass davon auszugehen ist, dass für die Wohngebiete keine 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 Planung sieht die Freihaltung großer zusammenhängender Flächen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet vor. Zusätzlich soll die Trasse des Regionalparkkorridors in einer Breite von rd. 20 m von Bebauung freigehalten und zur Grünzone entwickelt werden. Hierdurch werden neben den 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.

- **Vegetation und Tiere:** Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus intensiv ackerbaulich genutzten Flächen mit artenarmer Segetalflora. Zwischen der Otfried-Preußler-Schule nordwestlich des Gebiets und dem intensiven Acker bestehen einige neu angelegt Gehölze mit Laub- und Obstbäumen und ausdauernder Ruderalvegetation im Unterwuchs. 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. Hervorzuheben ist ein kleinflächiger, magerer Standort mit der besonders geschützten Kartäuser- Nelke (*Dianthus carthusianorum*) am nordwestlichen Rand des Plangebiets.

Die nutzungsbedingt artenarme Vegetation im Plangebiet bedingt auch ein stark eingeschränktes Spektrum bei den eng an den Standort und die Vegetation gebundenen Artengruppen wie Tagfalter

und Reptilien. Beide Artengruppen wurden im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen erfasst, wertgebende oder artenschutzrechtlich relevante Beobachtungen blieben jedoch aus. Reptilien wurden keine nachgewiesen. 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 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 Star, Dohle (Brutrevier im Wasserturm des Plangebiets), 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 und Stieglitz. In den Äckern selbst oder an deren Rändern brütet die Feldlerche. Als Ausgleich für den Lebensraumverlust bzw. die vorübergehende Beeinträchtigung setzt der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen fest. So sind um das Angebot von geeigneten Nistmöglichkeiten im Planungsraum zu verbessern insgesamt 12 Nisthilfen am südlichen Ortsrand von Bad Soden zu installieren. Davon sind 6 Nisthilfen für Nischenbrüter, 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und ein Turmfalkenkasten vorzusehen. Zur allgemeinen Förderung der Artengruppe der Fledermäuse sind insgesamt 6 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an der neuen Gebäudesubstanz zu installieren. Vorlaufend zum Eingriff für den 1. Bauabschnitt ist eine Ackerfläche mit habitatoptimierenden Maßnahmen für die Feldlerche im Umfang von 1 ha anzulegen.

- **Schutzgebiete:** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich als „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a. T.“ 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.
- **Ortsbild und Landschaftsschutz:** Bad Soden hat in den vergangenen Jahrzehnten eine erhebliche Ausdehnung seiner Siedlungsflächen erlebt. Die Altortslage ist heute fast vollständig von Wohn- und Gewerbegebieten umgeben, die sich entlang der Königsteiner Straße bis hinauf zum Waldrand an der „Sophienruhe“ erstrecken. Längst sind die Stadtteile Bad Soden und Neuenhain zusammengewachsen; zur Ortslage Sulzbach wird Bad Soden nur von der L 3014 und der Bahnlinie getrennt. Das Plangebiet „Sinai II und III“, das an den aktuellen südwestlichen Ortsrand von Bad Soden anschließt, lag einst mitten in der offenen Feldflur. 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 hinaufwand.

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.

Wegen der vollständigen 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.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Der Taunusrand ist kleinklimatisch begünstigt und nicht erst seit römischer Zeit besiedelt. Es ist deshalb nicht unwahrscheinlich, dass sich im Plangebiet Relikte früherer Zeiten unter der Erdoberfläche erhalten haben. Daher wurden archäologisch-geophysikalische Prospektionen in den Jahren 2017 und 2018 durchgeführt. Da bei den durchgeführten Prospektionen lediglich der nordöstliche Bereich des aktuellen Geltungsbereichs betrachtet wurde, wird aufbauend auf den bereits vorliegenden Ergebnissen, für den westlichen Bereich ebenfalls eine Prospektion durchgeführt. Grundsätzlich ist bei der Erschließung des Gebiets die hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder die Untere Denkmalschutzbehörde einzubeziehen.
- **Maßnahmen zum Ausgleich:** Die Eingriffe, welche der Bebauungsplan vorbereitet, werden durch die Anlage von großzügigen Grünflächen und Baum-Strauch-Pflanzungen zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kompensiert. Auch reduziert eine Dachbegrünung die Intensität der Beeinträchtigungen durch die Flächenversiegelung. Dennoch verbleibt im 1. Bauabschnitt ein Kompensationsdefizit von 198.147 Biotopwertpunkten bestehen, welches auszugleichen ist. Gemäß § 3 Abs. 3 der hess. Kompensationsverordnung sollen in Ökokonten eingebuchte vorlaufende Kompensationsmaßnahmen vorrangig zur Erfüllung von Kompensationsverpflichtungen berücksichtigt werden.

Dieser Vorgabe folgend, wird das Kompensationsdefizit des Bebauungsplans über den Ankauf von Ökopunkten über die Hessische Landgesellschaft ausgeglichen. Für den 1. und 2. Bauabschnitt entsteht jedoch auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Durch die Betroffenheit von insgesamt 4 Feldlerchenbruten, ist eine artspezifische Ausgleichsmaßnahme auf rd. 2 ha Ackerfläche zu erbringen. Durch den ersten Bauabschnitt sind zwei Feldlerchenbruten betroffen, daher ist bereits vorlaufend zur Umsetzung dieses Bauabschnitts eine Ausgleichsfläche zur Förderung der Feldlerche (CEF-Maßnahme) mit einer Fläche von rd. 1 ha anzulegen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wird hierfür eine Interimslösung in direkter Nähe zum Geltungsbereich umgesetzt. Das mit der Behörde abgestimmte Konzept sieht eine Teilfläche auf Flurstück 144/12 der Flur 8 vor, welche innerhalb des Geltungsbereichs des zweiten Bauabschnitts liegt und eine weitere Teilfläche, die sich außerhalb des Geltungsbereichs von Bauabschnitt 2 auf einem Teil von Flurstück 198 der Flur 7 befindet. Die genannten Flächen werden mit Hilfe von Schwarzbrache- und Blühstreifen sowie einer extensiven Bewirtschaftung mit einer Einsaat in weiter Reihe und ohne Herbizideinsatz als Lebensraum für die Feldlerche attraktiv gestaltet.

Diese ohnehin notwendige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme fließt mit einer Aufwertung von 123.926 Biotopwertpunkte auf insgesamt 11.266 m² in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens ein. Vor Erschließung des zweiten Bauabschnitts ist der finale Standort der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in einem Umfang von rd. 2 ha rechtlich zu sichern und zu entwickeln.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beschlussfassungen sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

- Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 14.09.2016, Bekanntmachung: 23.09.2016
- 1. Bürgerinformationsveranstaltung: 21.06.2017
- 2. Bürgerinformationsveranstaltung: 22.11.2017
- 3. Bürgerinformationsveranstaltung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 01.11.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 02.11.2018 – 07.12.2018, Bekanntmachung: 12.10.2018

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 26.10.2018, Frist: 07.12.2018
- Beschluss über die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs: 05.02.2020, Bekanntmachung: 21.02.2020
- 4. Bürgerinformationsveranstaltung (§ 3 Abs. 1 BauGB):16.06.2021
- Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**:18.06.2021 – 16.07.2021, Bekanntmachung: 28.05.2021
- Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 09.06.2021, Frist: 16.07.2021
- Beschluss über die Teilung und Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs: 23.03.2022, Bekanntmachung: 19.05.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 02.06.2022 – 04.07.2022, Bekanntmachung: 25.05.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 30.03.2022/ 27.04.2022, Frist: 07.06.2022
- Beteiligung gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 05.07.2022, Frist: 19.07.2022
- Beteiligung gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 15.01.2024, Frist: 30.01.2024
- Satzungsbeschluss (Bebauungsplan Sinai II + III – West (1. Bauabschnitt)) gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 26.06.2024

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 02.06.2022 bis einschließlich 04.07.2022 für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- Abwasserverband Main-Taunus: Die Empfehlungen zur Ausbildung und Dimensionierung von Zisternen wurden bereits zum Entwurf hin im Bebauungsplan berücksichtigt. Die übrigen Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -umsetzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- HessenMobil: Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde grundsätzlich zugestimmt. Die Anregungen betreffen insbesondere die weitergehende Abstimmung zwischen der Stadt Bad Soden, dem Ingenieurbüro sowie HessenMobil zur Gestaltung des Knotenpunktes, von Verziehungsstrecken, zum Entwässerungskonzept und von Bepflanzungen. Die Darstellung von Sichtdreiecken erfolgt ebenfalls im Entwurf der Ausbauplanung.
- Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises: Die Flächen auf denen verpflichtende artenschutzrechtliche Maßnahmen geplant sind, werden über einen Städtebaulichen Vertrag (Gestattungsvertrag) zwischen Kommune und Grundstückseigentümer gesichert und es erfolgt die Eintragung einer Dienstbarkeit auf der Fläche. Die ggf. notwendigen Vergrämuungsmaßnahmen werden erst nach Eintritt der Funktionsfähigkeit der CEF-Flächen für die Offenlandarten begonnen. Es werden ökologische Baubegleitungen zu den unterschiedlichen insb. artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt und ein Monitoring vorgesehen und festgeschrieben. Ferner werden wie gewünscht die Mahdtermine reduziert und weitergehende Hinweise, z.B. auf die Verwendung von Vogelschutzglas oder ein Hinweis auf die DIN 18920 zur Erhaltung von Bäumen aufgenommen.

- Regionalverband Frankfurt RheinMain: Die Aussagen zur RegFNP-Änderung sowie zur zugelassenen Abweichung und zum REK werden entsprechend des aktuellen Sachstandes in der Begründung aktualisiert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt nicht berücksichtigt:

- Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens und von landwirtschaftlichen Flächen, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Klima sowie Wasserverbrauch vorgebracht. Der Anregung das Verfahren einzustellen, wird nicht gefolgt.

Im Zuge der im Zusammenhang mit der Umlegung durchgeführten Arbeiten trat zu Tage, dass die Festsetzung Ziffer A 5.1 des Bebauungsplans zu eng gefasst ist. Der Bebauungsplan wurde in diesem eine Aspekt ergänzt und eine Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Stadt Bad Soden am Taunus beabsichtigt, die Festsetzung wie folgt zu ändern:

- Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 1, 3 und 4), darf die Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhaus-, Atriumhauseinheit) 5,0 m nicht unterschreiten und 10,0 m (*vormalis 8,0 m*) nicht überschreiten.

Die geplante Änderung entspricht der Darstellung im Bebauungsplan-Entwurf (unverbindliche Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen) entfaltet weder Außenwirkung noch berührt sie die Grundsätze der Planung. Betroffen von der Planung sind die Stadt Bad Soden am Taunus, die Bauaufsicht des Hoch-Taunus-Kreises sowie die Eigentümer und die Hessische Landgesellschaft (HLG). Die Stellungnahmen wurden erneut eingeholt. Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen wurden keine vorgetragen.

Im Zuge der Entwurfserstellung der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für den Anschluss an die Landesstraße L3014 zu eng gefasst ist.

Der Feststellungsentwurf zum Neubau des Knotenpunktes Limesspange L 3014 im Zuge der Erschließung Bebauungsplan Nr. 78 "Sinai II + III" in Bad Soden am Taunus von Bau-km 0+154.23 bis Bau-km 0+433.54 des Ing. Büro Gajowski von März 2023 wurde HessenMobil seitens der Stadt Bad Soden am Taunus zur Genehmigung vorgelegt.

Die hier in Rede stehende Anpassung der Planzeichnung legt die o.g. Erschließungsplanung zu Grunde. Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung bedeutet das, dass rd. 240 m² öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünkorridor Regionalparkroute zu Gunsten von Verkehrsflächen entfallen.

Die geplante Änderung entfaltet weder Außenwirkung noch berührt sie die Grundsätze der Planung.

Der Verlust von rd. 240 m² öffentlicher Grünfläche zugunsten von Verkehrsflächen betrifft lediglich einen kleinen Teil der rd. 2,3 ha großen geplanten Öffentlichen Grünflächen. Das hieraus resultierende Biotopwertdefizit von 4.500 Punkten wurde bilanziert und kann über die bereits vorhandenen Ökopunkte ausgeglichen werden.

Betroffen von der Planung sind die Stadt Bad Soden am Taunus, HessenMobil, die Untere Naturschutzbehörde des Hoch-Taunus-Kreises sowie die Eigentümer und die Hessische Landgesellschaft (HLG). Die Stellungnahmen wurden erneut eingeholt. Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen wurden keine vorgetragen.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

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

Auf Grundlage der vorausgegangenen Ausführungen 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.

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

Bei **Durchführung der Planung** ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Sinai II + III“-West. 1. Bauabschnitt von der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.