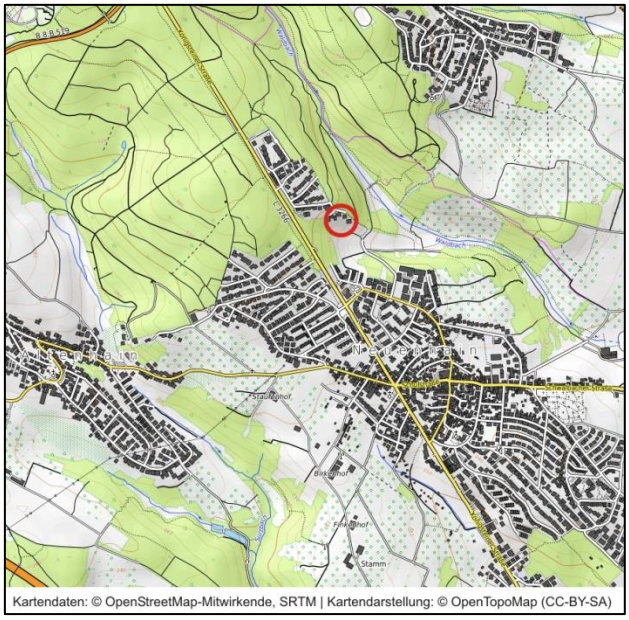
BAD SODEN
AM TAUNUS

Bebauungsplan Nr. 1b "Südlich der Sophienruhe"

- Entwurf -



Begründung

Stand: 05.06.2023

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG
Arheilger Strasse 68
64 289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 735698
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 1b "Südlich der Sophienruhe" (Entwurf)
- Begründung gemäß § 2a BauGB -

Inhalt

1 Lage und Geltungsbereich ... 2

2 Anlass und Ziele der Planung ... 2

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen ... 3
Verfahren 3
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 4
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz 5
Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 5

4 Städtebauliche Situation ... 6
Ortsbild, Nutzung, Umgebung 6
Verkehr 6

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung ... 6
Schutzausweisungen 9

6 Änderungen / Grundzüge der Planung ... 10
Art der baulichen Nutzung 10
Maß der baulichen Nutzung 10
Bauweise 10
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 11
Zahl der Wohnungen 11
Erschließung 11
Grünordnung 11
Landesrechtliche Festsetzungen 12

7 Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 13
Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 13
Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt 13
Weitere Umweltauswirkungen 14

8 Wasserwirtschaftliche Belange ... 16
Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 16
Schonung der Grundwasservorkommen, Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser 16
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle 16
Schutzausweisungen 16

9 Technische Infrastruktur ... 16

10 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse ... 17

11 Planstatistik ... 17

Anlage

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südrand der Siedlung "Sophienruhe", die dem Ortsteil Neuenhain zuzuordnen ist. Er umfasst in der Gemarkung Neuenhain, Flur 18, die Flurstücke Nr. 1670/1, 1671/2, 1671/6, 1671/8, 1672/4, 1678/4 teilweise, 1678/5, 1678/6, 1681/1 und 1682/1 teilweise. Die Fläche beträgt ca. 0,6 ha.

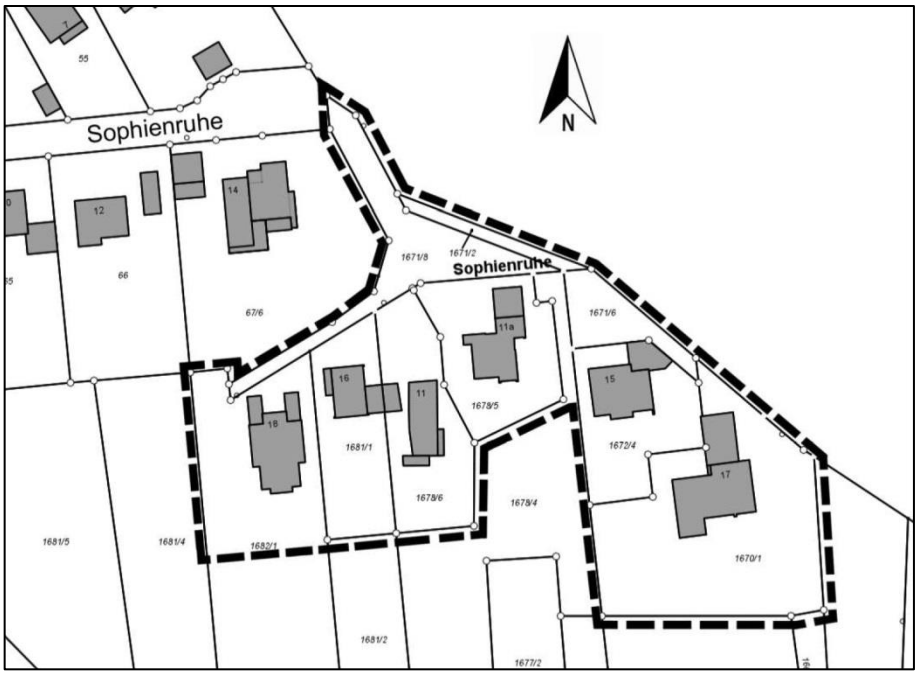


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich, ca. 0,6 ha

Das Plangebiet liegt zwischen der Königsteiner Straße und dem Tal des Waldbachs am Taunushang. Es umfasst einen kleinen Teil der Siedlung Sophienruhe, die zum Ortsteil Neuenhain gehört.

Das Plangebiet liegt exponiert an einem Südhang und schließt nur an seiner Nordwestseite an die Siedlungsfläche an. Es ist ansonsten von Wald und Grünflächen umgeben. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab, der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 32 m.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der für das Plangebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 16a "Sophienruhe" aus dem Jahr 1972 stellt zwar die damals vorhandenen und geplanten Gebäude dar, setzt in diesem Bereich aber eine "nicht überbaubare Grundstücksfläche" fest. Aufgrund von Verfahrensmängeln des Bebauungsplans ging die Bauaufsicht in der Vergangenheit davon aus, dass der Plan für das Teilgebiet insgesamt nicht anwendbar sei.

Im Jahr 1999 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus den Plan rückwirkend in Kraft gesetzt, so dass der Bebauungsplan Nr. 16a "Sophienruhe" für das Plangebiet rechtsverbindlich ist.

Aufgrund der in diesem Plan fehlenden überbaubaren Grundstücksflächen ist die bestehende Bebauung in dem Teilgebiet aber planungsrechtlich nicht abgesichert.

Deshalb wird für den Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, den villenartigen Gebietscharakter im Bereich der sechs Bestandsgebäude zu erhalten, planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen.

Als weiteres Planungsziel ist der Schutz des Landschaftsbilds und die Sicherung des Freiraums von besonderer Bedeutung: Der Südhang als naturnaher Landschaftsbestandteil mit ökologisch wertvollen Brachen, Wald- und Obstwiesenstrukturen soll in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Sophienruhe in seiner Ausdehnung und Qualität erhalten werden. Daher sollen mit der vorliegenden Planung lediglich begrenzt bauliche Erweiterungen im Bereich der bereits bestehenden Bebauung ermöglicht werden, ohne zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich. An das Plangebiet angrenzende unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzungen nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen, auch wenn hier teilweise ein privates Interesse an einer zusätzlichen Baumöglichkeit besteht.

Mit dem Bebauungsplan wird somit eine Abgrenzung von Siedlungsfläche und Außenbereich definiert und es werden qualitative und quantitative Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen vermieden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze in ihrer jeweils aktuellen Fassung erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1b "Südlich der Sophienruhe" wurde am 25.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwick-

lung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet überwiegend als "Wohnbaufläche, Bestand" und im südöstlichen Teil als "Wald, Bestand" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" dargestellt.

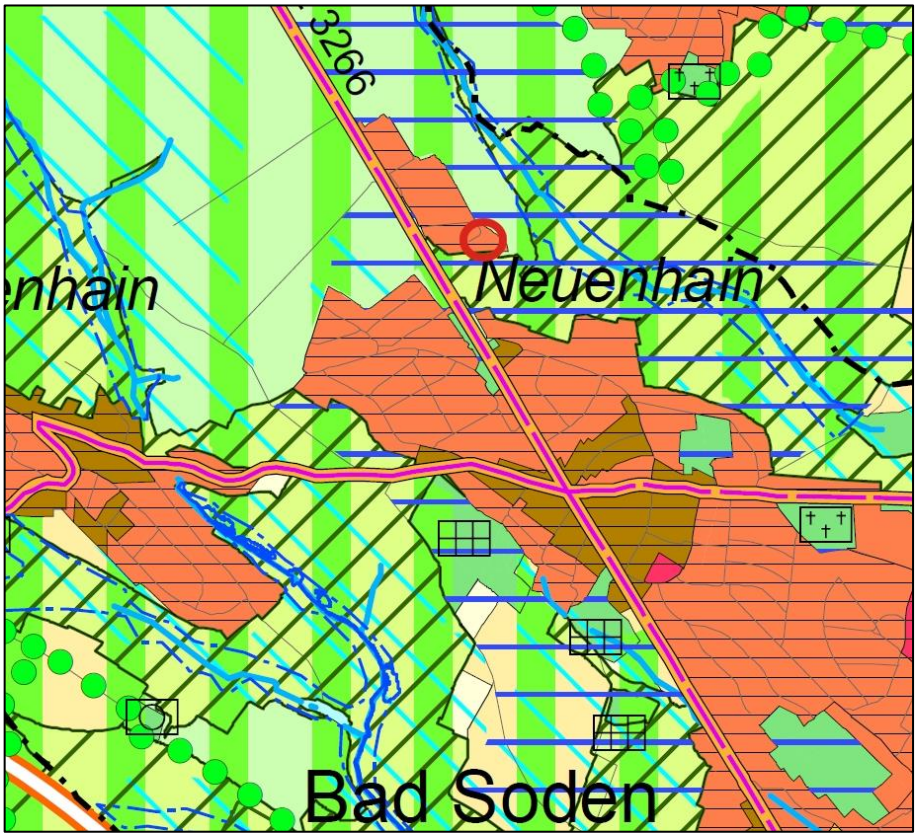


Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet (rot)

Gemäß Aussage des für die Flächennutzungsplanung zuständigen Regionalverbands FrankfurtRheinMain können die vorgesehenen Festsetzungen als aus den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt angesehen werden.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets existiert der Bebauungsplan Nr. 16a "Sophienruhe". Dieser setzt für das Plangebiet ein "Reines Wohngebiet" sowie Verkehrsflächen fest, aber keine überbaubaren Grundstücksflächen.

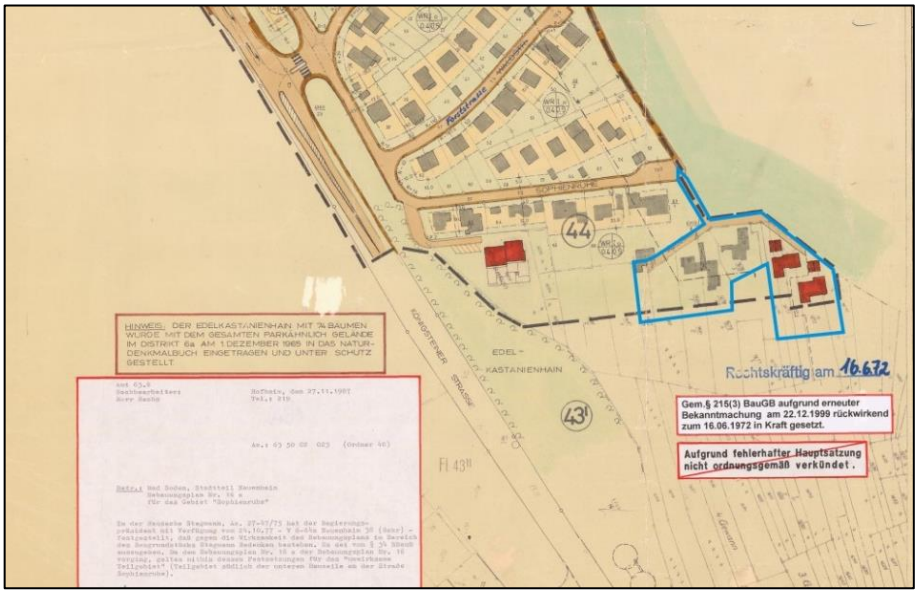


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a / 16a mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (blau)

Durch die vorliegende Planung wird innerhalb des Geltungsbereichs der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16a in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gesamtanlagen sind im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern enthalten.

Dichtevorgaben des RPS/RegFNP

Bezüglich der Dichtewerte wird auf die Rechtsprechung des VGH Hessen vom Oktober 2016 hingewiesen (4 C 962-15.N). Nach dem genannten Urteil sind die im RPS/RegFNP vorgegebenen Dichtewerte nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich aber lediglich um Regelungen im Bestand.

4 Städtebauliche Situation

Ortsbild, Nutzung, Umgebung

Das Plangebiet liegt als südlichster Zipfel der Siedlung "Sophienruhe" an einem Richtung Süden steil abfallenden Hang, der sich Richtung Osten zum Naturraum des Waldbachtals öffnet. Es wird geprägt durch eine kleinteilige Bebauung mit teilweise großzügigen Terrassen, die sich mehrheitlich Richtung Süden zum Tal hin orientieren und damit die gute Aussicht über das Rhein-Main-Gebiet nutzen. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss zzgl. Dach- und Sockelgeschoss errichtet worden. Sie werden von Norden, also der Bergseite her, erschlossen und treten zu dieser Seite sehr zurückhaltend in Erscheinung. Sie öffnen sich aber großzügig zur Talseite hin und wirken von dort aus als markanter Vorposten der Siedlung.

Es handelt sich um Wohnhäuser, von denen lediglich ein Gebäude zwei Wohnungen sowie eine Büronutzung aufweist. Die anderen Gebäude sind Einfamilienhäuser.

Im Nordwesten grenzt ein ebenfalls kleinteilig bebautes Wohngebiet an. Es handelt sich dabei in der Regel um Wohngebäude, die in offener Bauweise ebenfalls mit meist einem Vollgeschoss errichtet worden sind. Sie halten alle einen Abstand zur Erschließungsstraße ein, so dass sich hier eine durchgängige Vorgartenzone ergibt, die allerdings teilweise durch die Anordnung von Stellplätzen stark befestigt ist. An den anderen Seiten des Plangebiets grenzt jeweils Wald und offener Landschaftsraum an.

Einrichtungen öffentlicher oder kommerzieller Infrastruktur sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung der Siedlung Sophienruhe vorhanden.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße An der Sophienruhe an die Königsteiner Straße (L 3266) und damit an das bestehende Straßen- und Wegenetz für alle Verkehrsarten angebunden.

Die nächste Bushaltestelle "Neuenhain Hubertushöhe" befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Hier verkehrt eine Buslinie Richtung Königstein und Richtung Bad Soden Bahnhof / Frankfurt am Main. Damit ist das Plangebiet auch in Bezug auf den öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets werden geprägt durch die vorhandenen Hausgartenbereiche. Diese sind typisch ausgeprägt mit Hof- und Wegeflächen, intensiv genutzten Rasenflächen, Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie Bereiche zum Anpflanzen von Obst und Gemüse. Weitere bedeutsamen Gehölzstrukturen sind innerhalb einer kleinen Grünfläche am Ende der Straße Sophienruhe vorhanden. Hierbei handelt es sich um insgesamt acht ältere Laubbäume, zumeist Eichen sowie eine Buche.

Das Plangebiet ist landschaftsplanerisch vor allem durch seine südexponierte Lage am Ortsrand bedeutsam. Mit Ausnahme der Nordwestseite des Geltungsbereichs ist es von Laubmischwald, verbuschten Obstwiesenbrachen, einem

Obstgarten sowie einer Wiesenbrache / Ruderalflur mit Baumanpflanzungen umgeben.

Im Rahmen einer Bestandsüberprüfung im Mai 2023 konnte festgestellt werden, dass das Sukzessionsstadium der verbuschten Obstwiesen weiter fortgeschritten ist. Es sind nur vereinzelte Obstbäume vorhanden, deren Kronen zumeist von Laubgehölzen wie Ahorn und Eichen überdeckt wird. Darüber hinaus sind in diesem Bereich kleinflächige, teils undurchdringliche Gebüsche und Gehölzsukzessionen vorhanden. Die im April 2020 noch kartierte Wiesenbrache / Ruderalflur stellt sich nun als flächendeckendes Brombeergebüsch mit vereinzelten jungen Laubgehölzen dar.

Insgesamt kann der unmittelbar südlich, östlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Biotopkomplex, bestehend aus den oben aufgeführten verschiedenen Biotopstrukturen wie Brombeergebüsche, verbuschte Obstwiesen, sonstigen Gehölzsukzessionen und Laubmischwald, als hochwertig eingestuft werden. Gehölzgeprägte Biotopkomplexe in enger Verzahnung mit offenen, zumeist als Wiese / Ruderalflur genutzten Flächen, wie sie weiter südlich des Plangebietes anzutreffen sind, stellen für viele geschützte Tierarten, insbesondere Vogel- und Fledermausarten, einen bedeutsamen Lebensraum dar. Eingriffe in diesem Bereich können daher zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatschG führen.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden stark ab, der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 32 m. In den Hausgärten werden die Höhenunterschiede teilweise durch Mauern oder Gabionen ausgeglichen.

Abb.: Auf der linken Seite ist die vorhandene Grünfläche mit den Einzelbäumen zu erkennen; auf der rechten Seite grenzt der Laubmischwald an (Aufnahme April 2020).

Abb.: Blick vom Süden auf das Plangebiet (Anwesen Sophienruhe 17). Rechts ist die Wiesenbrache / Ruderalflur mit den neu angepflanzten Bäumen erkennbar. Links die verbuschte Obstwiesenbrache (Aufnahme April 2020).

Abb.: Blick auf die verbuschte Obstwiese (Flurstück Nr. 1675, 1677/2 und 1678/4) sowie auf das angrenzende Brombeergebüsch (Flurstück Nr. 1672/7), welches sich aus der im April 2020 vorhandenen Wiesenbrache/Ruderalflur entwickelt hat (Aufnahme Mai 2023).

Abb.: Obstgarten südlich der Anwesen Sophienruhe 16 und 18 (Aufnahme April 2020)

Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Schutzausweisungen

In einer Entfernung von ca. 400 m in westlicher Richtung befindet sich das Flora Fauna Habitat (FFH) - Gebiet "Wiesen im Süßen Gründchen". Die im FFH-Gebiet charakteristischen mageren Grünlandbestände sollen hier erhalten und entwickelt werden, ebenso die Population des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus vollständig innerhalb des Naturparks "Hochtaunus". Weitere Schutzgegenstände des 4. Kapitels des BNatSchG sind nicht betroffen.

Gemäß Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III (WSG-ID 436-039) des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Schürfung Holzborn und Pfingstborn der Stadt Bad Soden, das sich im Festsetzungsverfahren befindet.

Oberflächengewässer sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

6 Änderungen / Grundzüge der Planung

Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Wohngebiet soll als großzügig durchgrünter Bereich mit kleinteiligen Wohnhäusern erhalten werden. Zu diesem Zweck wird ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In gewissem Umfang soll damit die Ansiedlung von gebietsbezogener Infrastruktur im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" ermöglicht werden, zudem sollen Berufsgruppen, die das Wohnen nicht stören, direkt am Wohnort arbeiten können. Allerdings werden alle nach BauNVO möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um die Wohnruhe weiterhin umfassend sicherzustellen. Aus dem gleichen Grund werden auch die eigentlich allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung soll wie in der Umgebung eine Bebauung mit höchstens einem Vollgeschoss erfolgen können. Die Gebäudehöhe wird auf 10 m ab dem untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände begrenzt und orientiert sich damit an den höheren im Geltungsbereich vorhandenen Gebäuden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt, so dass es für die bestehende Bebauung mit einer GRZ zwischen 0,13 und 0,18 noch Erweiterungsmöglichkeiten gibt. Dies entspricht der festgesetzten GRZ in einem städtebaulich vergleichbaren Gebiet im Ortsteil Neuenhain. Die festgesetzte GRZ stellt zudem sicher, dass der bestehende Gebietscharakter nicht durch eine unmaßstäbliche Neubebauung gestört und die optisch sensible Ortsrand- und exponierte Hanglage berücksichtigt wird. Durch städtebaulich nicht stark ins Gewicht fallende Terrassen darf die GRZ bis zu insgesamt 0,3 überschritten werden. Eine Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. ist bis zu einem Maß von insgesamt 0,5 möglich.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht mit einem Wert von 0,5 die Aufenthaltsräume in allen Geschossen mit ein. Sie ermöglicht neben dem Vollgeschoss auch die Errichtung von Dach- bzw. Sockelgeschossen, wie sie hier aufgrund der Hanglage üblich sind.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise regelt die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auf einer Abwandlung der offenen Bauweise beruht: Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Hinsichtlich der möglichen Hauslänge, die im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zu ermitteln ist, wird eine Begrenzung auf 18 m festgesetzt, um die charakteristische Kleinteiligkeit der Gebäude im Plangebiet zu erhalten und auch bei einer möglichen Zusammenlegung von Grundstücken keinen untypischen, zum Hang hin breitgelagerten Baukörper zu ermöglichen.

In der Tiefe wird die Länge der Baukörper durch die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, s.u..

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des angrenzenden Freiraums und wegen der insbesondere Richtung Süden exponierten Hanglage des Plangebiets wird die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung Richtung Süden zum Tal hin begrenzt: Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen in dieser Richtung keine weitere Entwicklung zu als das, was durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben ist.

Hierdurch werden das Orts- und Landschaftsbild sowie die angrenzenden wertvollen Biotopstrukturen vor weiteren Eingriffen geschützt. Lediglich durch die städtebaulich nicht so stark ins Gewicht fallenden Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 5 m überschritten werden.

Die Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die dafür festgesetzten Flächen begrenzt, um die Flächen, die sich zum offenen Landschaftsraum hin orientieren bzw. Sichtbeziehungen hangabwärts ermöglichen, von diesen Anlagen, den damit verbundenen KFZ-Verkehr und den entsprechenden Flächenbefestigungen freizuhalten. Auch wird die Errichtung von Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich auf ein Mindestmaß beschränkt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbilds und der Wohnruhe in den rückwärtigen Freibereichen.

Zahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei pro Wohngebäude wird der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze und auch die verkehrliche Belastung der teilweise sehr schmalen Erschließungsflächen planungsrechtlich begrenzt. Weiterhin wird damit der durchgängig vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Plangebiet Rechnung getragen.

Erschließung

Die Verkehrsflächen werden entsprechend den Eigentumsverhältnissen als Öffentliche bzw. Private Verkehrsfläche - Straße festgesetzt.

Grünordnung

Maßgebliches Ziel für die Grünordnung ist die Sicherung der jetzt vorhandenen guten Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücksflächen. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Flächen sich in südlicher Hanglage befinden und als Vorsprung der Siedlung in den Außenbereich hineinreichen. Dementsprechend werden grünordnerische Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen, die vor allem eine ausreichende Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gewährleisten.

Bei dem am weitesten Richtung Süden in den Außenbereich hineinreichenden Grundstück wird im südlichsten Teil eine Private Grünfläche - Hausgarten festgesetzt, um hier in stärkerem Maß als bei den Baugebietsflächen durch eine entsprechende Durchgrünung die Einbindung in den angrenzenden Landschafts-

raum zu gewährleisten. Bei den verbleibenden Baugrundstücksflächen ist dies nicht erforderlich, da hier die angrenzenden Biotop- und Nutzungsstrukturen (Obstwiesebrache nach Verbuschung sowie Obstgarten), die sich außerhalb des Plangebietes befinden, bereits jetzt eine gute landschaftsplanerische Eingrünung gewährleisten.

Die im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche vorhandene Baumgruppe wird aus ökologischen Gründen und Gründen des Ortsbilds zum Erhalt festgesetzt.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Laubbäumen wird darüber hinaus festgelegt, dass abgängige Bäume durch standortgerechte und heimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu ersetzen sind. Hierbei wird eine höhere Pflanzqualität festgesetzt (Stammumfang mindestens 20-25 cm), um so eine adäquate Kompensation zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von festgesetzten zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Gegebenenfalls sind die in der DIN 18920 aufgeführten Schutzvorkehrungen (wie z.B. die Anwendung eines Wurzelvorhanges) durchzuführen.

Landesrechtliche Festsetzungen

- Dachgestaltung: Die Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung dieser Dächer sowie der Drosselung des Regenwasserabflusses im Plangebiet.

Die Errichtung von Dachaufbauten und -einschnitten wird hinsichtlich der Größenordnung dieser Gebäudeteile eingeschränkt, um das Hauptdach in seiner Wirkung als ortsbildprägendes Element zu stärken.

- Staffelgeschosse: Bei Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist eine zurückhaltende Gestaltung erwünscht, die vor allem durch einen größeren Rücksprung zum Landschaftsraum verdeutlicht, dass es sich nicht um ein in diesem Gebiet untypisches zweites Vollgeschoss handelt.

- Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter: Die Festsetzung zur Gestaltung der Abfallsammelstellen sichert ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität für den öffentlichen Raum.

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen: Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen wird die Anlage von sog. "Schottergärten" ausgeschlossen und eine Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Stellplatzsatzung und der Hessischen Bauordnung.

7 Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Da die mögliche Grundfläche im Plangebiet deutlich geringer ist, wird vor diesem Hintergrund auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, bedingt durch die vorgesehene Planung, auszuschließen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung möglich sind. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wurde daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis dahingehend, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vor Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen Gebäude fachkundig auf geschützte Arten zu untersuchen sind, beim Neubau oder Umbau von Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorgesehen werden, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert wird sowie auf die Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden geachtet wird.

Wegen der Lage des Plangebiets direkt an der Grenze zum Außenbereich ist ei-

ne Festsetzung aufgenommen worden, dass Einfriedungen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm einhalten müssen, um die Zugänglichkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Dies dient der Erhaltung der Artenvielfalt.

Weitere Umweltauswirkungen

- Auswirkungen auf Pflanzen

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen. Bei einer Neubebauung würden aber die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen sowie die Ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen. Die zusammenhängenden Gartenflächen werden erhalten. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben.

- Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet zum großen Teil bebaut ist und gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation das Maß der möglichen Versiegelung verringert wird.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie

- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität

Als Folge der Planung ist keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation anzunehmen.

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut und insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Natura 2000-Gebiete

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur, zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen, die überbaubaren Grundstückflächen sowie die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen stellen entsprechend der Lage am Ortsrand ein angemessenes Orts- und Landschaftsbild sicher.

Beeinträchtigungen auf das im Westen in einer Entfernung von ca. 400 m liegende FFH-Gebiet "Wiesen im Süßen Gründchen" sind nicht zu erwarten. Die Entwicklung des Gebiets wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds dieses Gebiets und ist daher vor diesem Hintergrund für das Wohl der Allgemeinheit von Bedeutung.

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Erholungssituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern, die Erlebbarkeit der angrenzenden Landschaftsräume bleibt erhalten.

Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer, Überschwemmungs- oder Risikogebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Gebiet bereits bebaut ist und gegenüber dem bislang geltendem Planungsrecht keine zusätzlichen Baumöglichkeiten eröffnet werden, erfolgt die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz und ist gesichert.

Die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sorgt für eine Drosselung des Regenwasserabflusses und kann hierdurch zu einer Entlastung des Kanalnetzes führen.

Schonung der Grundwasservorkommen, Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies wirkt sich in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 günstig auf die Grundwasserneubildung aus. Zudem ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird. Die mögliche Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers trägt ebenfalls zur Schonung der Grundwasservorkommen bei.

Zu den Themen Versickerung und Brauchwassernutzung ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit bodeneingreifenden Maßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-039) für die Gewinnungsanlagen Schürfung Holzborn und Pfingstborn der Stadt Bad Soden am Taunus.

9 Technische Infrastruktur

Die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wurde während des Verfahrens darauf hingewiesen, dass sich auf den privaten Grundstücken zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen die Hausanschlüsse der Liegenschaften befinden, die von Bebauung freizuhalten sind. Umlegungen können kostenpflichtig erfolgen.

10 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Bad Soden am Taunus über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

11 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 6.126 qm
WA - Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.814 qm
Private Grünfläche - Hausgarten	ca. 390 qm

Darmstadt, 05.06.2023
Dipl.-Ing. Birgit Diesing