

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“

Vorbemerkung

Die Stadt Steinbach (Taunus) betreibt die Planung einer Kindertagesstätte. Für den Bau der geplanten Sprach-Kita sowie die Schaffung einer angrenzenden Sport-, Spiel- und Freizeitfläche sind bereits Mittel aus den Städtebauförderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“ und „Soziale Integration im Quartier“ bewilligt. Das von der Stadt im Jahr 2021 erstellte Starkregenschutzkonzept gibt Anlass, die Nutzungen der Sport-, Spiel- und Freizeitfläche im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu überdenken und ganzheitlicher zu betrachten. Die Spiel- und Freizeitfläche soll nunmehr gleichzeitig multifunktional als Retentionsfläche für Regenwasser genutzt werden. Hierfür konnte die Stadt eine Sonderförderung aus dem Klimakontingent des Landes Hessen erlangen.

Die multifunktionale Retentionsfläche grenzt an eine bestehende überörtliche Radverkehrsverbindung entlang der S-Bahnstrecke, die als Teil des Radschnellweges „FRM 5 Vordertaunus“ zum Ausbau vorgesehen ist. Mit dem Bebauungsplan soll für diesen Teilabschnitt des Radschnellweges und einen begleitenden Fußweg Baurecht geschaffen werden.

Das im Jahr 2022 erstellte Radverkehrskonzept der Stadt Steinbach (Taunus) sieht im Plangebiet einen Lückenschluss im Radwegenetz vor, mit dem das innerörtliche Hauptwegenetz an das überörtliche Netz angebunden werden soll (Maßnahme Nr. 7 des Radverkehrskonzeptes). Dieser Geh- und Radweg ist ebenfalls Teil der Planung (in gegenüber der Darstellung im Radverkehrskonzept etwas modifizierter Linienführung – nun parallel zur Industriestraße).

Der Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen schaffen. Planziele sind entsprechend die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude, hier: Kindertagesstätte und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitfläche sowie Retentionsfläche für Regenwasser und Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und Verkehrsbegleitgrün.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 5, Flst. Nr. 42, 43/1, 43/2, 44, 45, 46 und die teilweise betroffenen Flst. Nr. 47/1, 47/2, 162/1, 162/2, 164, 407/2, 408/13.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Im Wingertsgrund und der Berliner Straße, im Norden durch die Industriestraße, im Osten durch die S-Bahnstrecke (S5) und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,6 ha.

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP): Die geplante Kita und die zugeordneten Freiflächen sind als ergänzende Nutzungen der angrenzenden Wohnbebauung anzusehen. Aufgrund der Kleinteiligkeit und geringen Flächengröße der einzelnen vorgesehenen Nutzungen (Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten, Regenrückhaltebecken, Grünfläche Parkanlage und Spiel- und Bolzplatz) betrifft das Vorhaben nicht die Grundzüge der Planung und kann als an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Ein RegFNP-Änderungsverfahren wird seitens des Regionalverbands nicht für erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ (2013) setzt für die Industriestraße Verkehrsfläche und beidseitig bestandsorientiert einen Streifen Verkehrsbegleitgrün fest. Der Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“ greift hier ein und konkretisiert die Festsetzung durch die Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Laubbäumen. Im südlichen Anschluss an die Straßenparzelle wird hier ein Rad- und Gehweg festgesetzt. Die bestehenden und geplanten Leitungen werden nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wingertsgrund / In der Eck“ für dessen räumlichen Geltungsbereich ersetzt. Die hier vorgenommenen Ergänzungen modifizieren ausschließlich bestehendes Planungsrecht. Ein neuer Eingriff wird hierdurch keiner vorbereitet.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wingertsgrund/In der Eck“ 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 Steinbach (Taunus) sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg (18.11.2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) (23.08.2024)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) (20.08.2024)
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“ – Freizeitlärm -, Stadt Steinbach (Taunus), Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbh, Bericht Nr. 22-3080/F, Stand 28.04.2024
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“ – Schienenverkehrslärm -, Stadt Steinbach (Taunus), Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbh, Bericht Nr. 22-3080/S, Stand 28.04.2024
- Neubau einer Kindertagesstätte „In der Eck“ Nachuntersuchung für Versickerung, Geotechn. Büro Dipl. Geol. Ralf Bolte, Hainburg, 1. Nachtrag zum Gutachten Nr. 2311157, Stand 09.04.2024
- Bodengutachten (Geotechn. Büro Dipl. Geol. Ralf Bolte, Hainburg, Stand 14.12.2023)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans „Wingertsgrund / In der Eck“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- **Bodenfunktionen**
Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bodenfunktionen würden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der

landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern. Es wäre nicht davon auszugehen, dass sich an der Vorbelastung durch die Nutzung als Parkplatz und Lagerfläche etwas ändern würde. Es handelt sich im Plangebiet um Böden mit weitestgehend intakten Bodenfunktionen, mit sehr hohem Ertragspotential und hoher Gesamtbewertung. In Verbindung mit dem milden Klima des Rhein-Main-Gebiets haben die Böden eine sehr hohe ackerbauliche Bedeutung. Allerdings sind die natürlichen Bodenfunktionen z. T. durch Vorbelastungen eingeschränkt. Entsprechend kann bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad nicht vollumfänglich Rechnung getragen werden. Eine Überbauung rechtfertigt sich nur vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Flächen für den Gemeinbedarf, welcher nicht anderweitig abgedeckt werden kann. In der Region liegen fast durchweg Böden vergleichbarer oder höherer Funktionserfüllung vor.

- Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzbereiches Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II (WSG-ID 412-055). Die Bestimmungen der zukünftigen Trinkwasserschutzverordnung sind daher unbedingt zu beachten. Fließ- und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß der geotechnischen Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Büros Dipl. Geol. Ralf Bolte²² wurde bis in die maximal erbohrte Endtiefe von 12 m kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Basierend auf den Versickerungsversuchen wurden für die Schluffe in Tiefen von etwa 1,0 bis 1,4 Metern unter Gelände Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt. Diese liegen bei ungefähr $1,2 \times 10^{-7}$ m/s und $3,0 \times 10^{-7}$ m/s. Dies entspricht einer schwachen Bodendurchlässigkeit. Über den untersuchten Schluffen wurden auf der Fläche rund 1 m Tone (tonangereicherte Bodenhorizonte von Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde) angesprochen. Für eine Versickerung müssen diese Böden entfernt und durch versickerungsfähiges Material ersetzt werden.

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken (s. V 04 in Kap. C 2 des Umweltberichtes)

- Starkregen

Die vom HLNUG bereitgestellte Karte zu besonders durch Starkregen gefährdeten Bereichen zeigt für das Plangebiet einen mittleren Index. Die Vulnerabilität wird als erhöht eingestuft. Dies bedeutet, dass das Gebiet anfälliger für Schäden oder negative Auswirkungen durch Starkregen ist. Als Konsequenz daraus bedarf es ggf. größerer Schutzmaßnahmen, um sich gegen Auswirkungen von Starkregenereignissen zu schützen.

Im Gebiet der Stadt Steinbach (Taunus) sind zudem bereits Bereiche bekannt, die bei vergangenen Starkregenereignissen von Überflutungen betroffen waren.

Die Anlage von Retentionsbereichen, die Begrünung von Dachflächen sowie die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von befestigten Bereichen trägt dazu bei, das Regenwasser im Gebiet gehalten wird und so teilweise dem lokalen Wasserhaushalt zugutekommt. Mit der Planung der multifunktionalen Retentionsfläche beabsichtigt die Stadt Steinbach (Taunus) zudem negative Auswirkungen von Starkregenereignissen im Planungsgebiet entgegenzuwirken. Die Fläche dient als Schutzmaßnahme bei außergewöhnlich starken Regenereignissen und das Rückhaltevolumen wird entsprechend für ein 50- bis 100-jährliches Regenereignis bemessen.

- Klima und Luft, menschliche Gesundheit

Die vorhandenen Acker- und Grünflächen zwischen den Siedlungsgebieten von Steinbach (Taunus) und Stierstadt bzw. Weißkirchen stellen wichtige Produktionsräume für die Bildung von Kaltluft dar. Unbebaute Grünkorridore erfüllen in Ballungsräumen die wichtige Funktion der Frischluftzufuhr. Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Kreisausschusses Hochtaunuskreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Teil eines relevanten Kaltlufteinzugsgebietes mit mittlerer Empfindlichkeit gemäß Klimaaanalyse Hessen handelt. Zudem stellt die Entwicklungskarte des Landschaftsplans²³ die Flächen zwischen Ortslage und Gewerbebereich als „Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten“ dar.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung großzügig dimensionierter Grünflächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vor. Langfristig ist hier die Kaltluftproduktion weiterhin gegeben. Die geplante Durchgrünung und damit einhergehende Verschattung innerhalb des Plangebietes, führt zur lokalen Reduktion der Belastung durch Hitze. Dies gilt insbesondere auch für Baumpflanzungen entlang der geplanten Fuß- und Radwege. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ist die Begrünung der Dachflächen geplant, was ebenfalls der Entwicklung von Hitze entgegenwirkt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen kleinräumigen Eingriff handelt. Die Funktionen des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet bleiben bei einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des Plangebietes weitestgehend erhalten. Zudem ist davon auszugehen, dass auch nach Umsetzung der Planung die Durchströmbarkeit des Gebietes weiterhin gegeben ist. Erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung der Planung insbesondere auch auf die angrenzende Wohnbebauung sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Der geplante Lückenschluss des Radwegenetzes in Steinbach (Taunus) und die Realisierung eines Radschnellweges soll die Verkehrswende in der Region vorantreiben. Dies dient nicht zuletzt dem Erhalt und der Verbesserung der Luftqualität infolge einer Reduktion von Verkehrsemissionen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehende Wohnbebauung an und liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage von Steinbach (Taunus). Durch das sehr nah gelegene Gewerbegebiet und die Bahntrasse, die direkt an den Geltungsbereich anschließt ist der Standort bereits vorbelastet. Die Anlage der geplanten Baumreihe zwischen Rad- und Fußweg kann zu einer Verminderung der Lärmimmissionen durch das Gewerbegebiet und den Bahnverkehr auf die Wohnbebauungen führen.

Durch den geplanten Kindergarten können die Lärmemissionen in den Betriebszeiten in geringem Maße ansteigen. Dies ist allerdings im Hinblick auf die bereits genannte Vorbelastung des Gebietes zu vernachlässigen.

Insgesamt gewinnt das Plangebiet durch die Umsetzung der Planung an Attraktivität als Sport- und Freizeitstätte. Die geplante Sport-, Spiel- und Freizeitfläche bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersklassen. Durch die Multifunktionalität der Fläche wird diese außerdem im Sinne des Klimaschutzes genutzt und kann die Lebensqualität der Steinbacher Einwohner verbessern. Auch die geplante Radweganbindung erhöht den Freizeit- und Erholungswert des Plangebietes und seiner Umgebung.

- Tiere

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 18 Vogelarten nachgewiesen, wovon drei als reine Nahrungsgäste einzustufen sind. Die Saatkrähe wurde lediglich überfliegend im Gebiet beobachtet. Die übrigen vierzehn Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Entsprechend des Lebensraums handelt es sich um typische Arten der Siedlungsrandlagen und des Offenlandes.

Im westlich an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand mit Sträuchern brütet als planungsrelevante Art der Star. In der Baumreihe an der Industriestraße ist eine Brut des Stieglitzes anzunehmen. Auch die Elster brütete im Baumbestand außerhalb des Eingriffsgebiets. Fledermäuse nutzen das Plangebiet potentiell als Jagdhabitat, insbesondere die angrenzenden Grenzzlinien und Leitstrukturen werden wahrscheinlich durch die Tiere zur Jagd genutzt. Ein Quartierpotential für Fledermäuse weist der Eingriffsbereich dagegen nicht auf. Lediglich die Bäume entlang der Industriestraße bieten potentielle Tagesquartiere für die Einzeltiere. Diese sind jedoch durch die Planung nicht betroffen.

Der streng geschützte Feldhamster (*Cricetus cricetus*) könnte aufgrund der edaphischen Gegebenheiten im Plangebiet vorkommen. Die Situation der bekannten Teilpopulation „Steinbach-Eschborn“ wird im Artgutachten 201324 mit dem Erhaltungszustand C (= schlecht) bewertet. Bei den Kartierungen 2013, die durch das Büro Gall auf 60 ha Kernhabitat durchgeführt wurden, konnte kein Nachweis mehr erbracht werden. Da aus diesem Raum auch keinerlei Hinweise aus den Jahren davor vorlagen, geht das Artgutachten mit Stand 2013 von einem Erlöschen der Population aus. Vor diesem Hintergrund ist für das Plangebiet aufgrund seiner Kleinräumigkeit (0,8 ha Acker) in Verbindung mit der Lage zwischen Bahndamm, Gewerbegebiet, Industriestraße und Wohnbebauung ein Vorkommen des Feldhamsters auszuschließen.

Die Baustelleneinrichtungsfläche und die Böschung entlang der Bahnstrecke könnten als Lebensraum für Reptilien wie z.B. die Zauneidechse dienen. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2021 Untersuchungen durchgeführt, um ein Vorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Dabei wurden keine Reptilien im Plangebiet und seiner Umgebung nachgewiesen.

- NATURA 2000 – Gebiete und andere Schutzobjekte

Der hier in Rede stehende räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb besonders geschützter Bereiche. In ca. 3 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (Gebiets-Nr. 5717-304). Östlich der Bahntrasse schließt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Gebiets-Nr. 2412001) an. Das nächstgelegene nach §30 gesetzlich geschützte Biotop befindet sich als „Streuobstwiese am Fasanenhof südlich Weißkirchen“ (Biotop-Nr. 615) nördlich vom Plangebiet.

Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet sowie auf gesetzlich geschützte Biotope sind nicht erkennbar.

- Ortsbild und Landschaftsschutz

Steinbach (Taunus) war in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts noch ein kleines Dorf, dessen Bebauung sich entlang von Ober- und Untergasse sowie der „Bornhohl“ in die Ackerlandschaft zog. Die Straße nach Weißkirchen (heute Bahnstraße) und Eschborn bestand bereits. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich beiderseits dieser Straße, sodass die seinerzeitige Gemarkung heute weitgehend bebaut und das alte Flursystem verändert ist. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der eigentlichen Ortslage südöstlich der Stadt. Nördlich der Ortslage sind mit den Bebauungsplänen „Im Gründchen/ Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt und „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ großräumige Gewerbegebiete entstanden.

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die angrenzenden Gewerbegebiete geprägt. Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete und die Ortslage ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch die Erweiterung keine weiteren erheblichen Einwirkungen auf das Landschafts- und das Ortsbild zu erwarten. Die geplante Ein- und Durchgrünung wird sich langfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

- **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung und berücksichtigt die Bestandsaufnahme und deren Bewertungen (Kap. 2). 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.

Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 35.526 Punkten (s. Tab. 2, Kap. B 2). Zusätzlich ergibt sich ein Defizit von 18.360 BWP durch Betrachtung der Belange des Bodenschutzes (siehe auch Bodenschutz-gutachten). Demnach beläuft sich das Gesamtdefizit auf 53.886 BWP. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Steinbach (Taunus).

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

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

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung 25.07.2022 – 26.08.2022 (einschl.)) wurde für den Bebauungsplan-Entwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.08.2024 eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (09.09.2024 – 11.10.2024 (einschl.)). Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden als solche in die Planunterlagen aufgenommen bzw. bei der weiteren Planung berücksichtigt:

- Deutsche Bahn AG: Zustimmung zur Planung unter der Maßgabe, dass die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs gewährleistet bleibt. Baurechtliche und eisenbahnrechtliche Vorschriften sowie Schutzmaßnahmen gegen Lärm und elektromagnetische Einflüsse müssen berücksichtigt werden.
- HessenMobil: Zustimmung mit dem Hinweis, dass die Verkehrsführung nicht beeinträchtigt werden darf und keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Immissionen entstehen.
- Hochtaunuskreis: Anforderungen an den Brandschutz wie Rettungswege, Löschwasserversorgung und die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge wurden als Hinweise aufgenommen.
- Landesamt für Denkmalpflege: Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer geomagnetischen Prospektion wurde aufgenommen. Die Untersuchung wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege durchgeführt.
- Fachbereich Ländlicher Raum: Hinweise zur landwirtschaftlichen Betroffenheit und zur erforderlichen Kompensation ohne zusätzliche Flächen wurden eingearbeitet. Die Nutzbarkeit der zukünftigen Wege auch für die Landwirtschaft wird klargestellt. Die Kompensation erfolgt ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen.
- Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweise zur Klärung von Festsetzungen, zur Umweltberichterstellung, zum Artenschutz und zur Biotopbilanzierung sind eingeflossen.

- Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz: Hinweise zur Planzeichnung, Stellplatzregelungen und baulichen Festsetzungen wurden z.T. übernommen.
- Hessenwasser: Der Hinweis auf die Lage in der erweiterten Zone eines bestehenden Wasserschutzgebiets wurde aufgenommen.
- Netzdienste RheinMain: Hinweise zur Sicherstellung des Betriebs bestehender Versorgungsleitungen und zur Vermeidung einer Überbauung wurden eingearbeitet.
- Regierungspräsidium Darmstadt: Hinweise zur Kompensation der Inanspruchnahme von „Regionaler Grünzug“-Flächen und zum Bodenschutz sowie zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen sind gewürdigt worden.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain: Hinweise zur Kita-Planung sowie zu zukünftigen Verkehrs- und Grünflächenplanungen wurden in die Unterlagen aufgenommen.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden nicht in die Planunterlagen aufgenommen bzw. bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt:

- Anregung zur Verringerung des festgesetzten Pflanzabstandes.

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

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

Für das Vorhaben sind keine Alternativstandorte bekannt. Die Erweiterungsmöglichkeiten und Flächenpotentiale der vorhandenen städtischen und konfessionellen Kindertagesstätten sind ausgeschöpft. Alle vorhandenen Einrichtungen wurden bereits baulich erweitert, um zusätzliche Betreuungskapazitäten zu schaffen. Es stehen innerhalb der bebauten Ortslage keine ausreichend großen Flächen für eine zusätzliche Kindertagesstätte zur Verfügung. Derzeit kann der über die Kapazitäten der vorhandenen Kitas hinausgehende akute Bedarf über mehrere über das Stadtgebiet verstreute, provisorisch geschaffene Einrichtungen (teilweise in Containern) nur teilweise abgedeckt werden. Aufgrund des sich abzeichnenden zusätzlichen Bedarfs ist die Schaffung einer neuen zusätzlichen Kita unumgänglich.

Eine Standortanalyse aus dem Jahre 2019 hat insgesamt neun mögliche Standorte für eine Kindertagesstätte untersucht. Im Ergebnis der hat sich der vorgesehene Standort im Bereich Wingertsgrund / In der Eck als der geeignetste erwiesen. Ausschlaggebend für die Bewertung waren die Verfügbarkeit einer ausreichend großen Fläche, vergleichsweise geringe zu erwartende Restriktionen bei der Baurechtschaffung, die gegebene Verkehrserschließung über die Industriestraße, die gute Anbindung für den Fuß- und den Radverkehr, die Nähe zu einem Naherholungsgebiet und insbesondere die unmittelbare Nähe zu den verdichteten Wohngebieten im südöstlichen Stadtgebiet, in denen es bisher keine wohnungsnahe Kinderbetreuungseinrichtung gibt.

Die Planung betrifft ehemals ackerbaulich genutzte Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Osten von Steinbach (Taunus). Die von der Planung betroffenen Ackerflächen bieten nur einem eingeschränkten Arten-spektrum als Nahrungshabitat, welches aufgrund ausreichender Ausweichmöglichkeiten nicht als essenziell einzustufen ist. Die Eingriffswirkungen auf alle hier betrachteten Schutzgüter sind daher als noch verträglich zu bewerten.

Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff tatsächlich nicht erkennbar. Im Hinblick auf die Frage alternativer Planungsmöglichkeiten sei zudem auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) sind nicht geplant. Eine Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch durchzuführen

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) am 09.12.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.