



BAD SCHWALBACH

Begründung zum

Bebauungsplan

**mit integriertem Landschaftsplan
und Umweltbericht**

**Private Grünfläche
Freizeitgärten**

**“In den neuen Gärten” im Stadtteil
Fischbach**

der Stadt Bad Schwalbach im Stadtteil Fischbach

Begründung

02. Januar 2008

1.0 ANLASS DER AUFSTELLUNG	3
2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.0 ERMITTLUNG DES PLANBEDARFES IM SINNE EINER GESAMTKONZEPTION	5
4.0 GRUNDLAGEN ZUR BESTIMMUNG VON NUTZUNGSQUALITÄT UND PLANUNGSSPIELRAUM	5
4.1 KLEINBAUTEN IM AUßENBEREICH	5
5.0 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
6.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
7.0 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN UND BESTAND	7
7.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG UND TOPOGRAPHIE	7
7.2 GEOLOGIE	7
7.3 BÖDEN	8
7.4 WASSERHAUSHALT	8
7.5 KLIMA	8
7.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSFUNKTION	8
7.7 POTENZIELLE NATÜRLICHE VEGETATION	9
7.8 AKTUELLE VEGETATION UND BIOTOPE	9
7.9 FAUNA (TIERWELT)	10
8.0 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN UND NUTZUNGEN	10
9.0 LANDSCHAFTSPLANERISCHES ZIELSYSTEM ALS INTEGRATIONSBESTANDTEIL	11
10.0 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	11
11.0 ERSCHLIEßUNG	11
11.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	11
11.2 RUHENDER VERKEHR	12
11.3 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG, GASVERSORGUNG, TELEKOM	12
12.0 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	12
12.1 WASSERVERSORGUNG	12
12.2 GRUNDWASSERSICHERUNG/WASSERSCHUTZGEBIETE	12
12.3 LÖSCHWASSERVERSORGUNG	12
12.4 VERSIEGELUNGEN UND REGENWASSERABLEITUNG	12
12.5 ABWASSERABLEITUNG	13
12.6 OBERFLÄCHENGEWÄSSER	13
12.7 ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ALTLASTEN	16
13.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	17
14.0 BELANGE DER ARCHÄOLOGIE UND DER PALÄONTOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	17

15.0 BERGWERKSFELDER	17
16.0 ZU ERWARTENDE EINGRIFFE, AUSGLEICH UND UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG	17
17.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND DEREN BEGRÜNDUNG	18
17.1 A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
17.2 B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 81 HBO.....	21
17.3 C. HINWEISE.....	23
18.0 UMWELTBERICHT.....	23
18.1 GESETZLICH FIXIERTE ZIELE UND BELANGE ZU DEN UMWELTMEDIEN, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND (EU, NATIONAL, REGIONAL) SOWIE DIE BETROFFENHEIT BZW. BERÜCKSICHTIGUNG IN DER BAULEITPLANUNG	24
18.2 MÖGLICHE WECHSELWIRKUNGEN	26
18.3 AUSWIRKUNGSRELEVANTE INHALTE DES B-PLANES	29
18.4 UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	29
18.5 ALTERNATIVEN ZUR BEABSICHTIGTEN PLANUNG	31
18.6 ENTWICKLUNGSPROGNOSE OHNE PLANDURCHFÜHRUNG.....	31
18.7 MONITORING.....	31

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In den letzten Jahrzehnten sind im Außenbereich eine Reihe von privaten Klein- und Freizeitgärten angelegt worden. Auf diesen wurden vielfach bauliche Anlagen in Form von Zaunanlagen, Hütten, Gartenlauben etc. errichtet.

Die Genehmigungslage (baurechtlich und naturschutzrechtlich) ist vielfach, insbesondere bei älteren Anlagen, nicht mehr nachvollziehbar. Für viele Anlagen existiert in der Regel jedoch keine Genehmigung. Sie sind somit illegal.

Diese Gartennutzung ist Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Bei planloser Erstellung der baulichen Anlage ist jedoch vielfach mit Beeinträchtigungen der Landschaft zu rechnen.

Eine Legalisierung kommt regelmäßig in Betracht, wenn diese Gebiete in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen entsprechend ausgewiesen werden. Dies setzt voraus, dass die Kommunen verantwortlich an der Lösung dieser Problematik mitwirken.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein gerechter Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und dem Zugang zur freien Landschaft sowie dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken im Außenbereich herbeizuführen.

Mit dem Erlass „Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen + Gärten im Außenbereich“ vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988) wurde der Gemeinsame Rund-erlass vom 25.05.1990 (StAnz. S. 1200) sowie der (n. v.) Erlass des HMdI+LFN vom 20.12.1996 aufgehoben.

Mit dem Erlass vom 11.03.1998 wurde ein „Leitfaden zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich“ veröffentlicht. In diesem ist unter Ziffer 7 - Weitere Bauleitplanung - ausgeführt, dass *„...für die Unterscheidung der verschiedenen Arten von Anlagen und die Ausweisung entsprechender Gebietstypen in Darstellungen und Festsetzungen von Bauleitplänen (...) Nr. 1 und 2 des Gemeinsamen Runderlasses vom 25.05.1990 auch nach dessen Aufhebung sinngemäß zugrunde gelegt werden (können).“*

Soweit die bauleitplanerische Ausweisung eines Gebietes für die individuelle gärtnerische oder Wochenendnutzung von Grundstücken nicht möglich ist, wird die Beseitigung der dort rechtswidrig errichteten Kleinbauten unumgänglich.

Das städtebauliche Ziel ist für diesen Bebauungsplan insbesondere die Regelung des Bestandes.

2.0 Rechtliche Grundlagen

Für diese Planung sind im wesentlichen nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Bundeskleingartengesetz** (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. IS.434)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)
- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
- **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

- **Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich** (UgBauAnlErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

3.0 Ermittlung des Planbedarfes im Sinne einer Gesamtkonzeption

Die Gesamtkonzeption für Gartengebiete in den Gemarkungen von Bad Schwalbach erfolgte auf Flächennutzungsplanebene.

4.0 Grundlagen zur Bestimmung von Nutzungsqualität und Planungsspielraum

4.1 Kleinbauten im Außenbereich

Nachfolgend werden nur die Inhalte angegeben, die für den festgesetzten Gartentyp (Freizeitgärten) planungsrelevant sind.

Begriffsbestimmungen der Kleinbauten

Gartenlauben

Gartenlauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen, für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, wie Gartenstühlen und -tischen, Liegestühlen, Sonnenschirmen und dergleichen. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt.

Gartenlauben sind kleine, eingeschossige Bauwerke einfacher Ausführung, deren Größe, Beschaffenheit und Gestaltung durch ihren Verwendungszweck begrenzt wird. Sie können massiv errichtet sein und Fenster haben. Gartenlauben enthalten keine Feuerstätte. Der An- und Einbau eines Aborts kann gestattet werden, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht im Wege stehen. Er ist auf die Grundfläche anzurechnen.

Der umbaute Raum darf nicht mehr als 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bauliche Anlagen und unterscheiden sich insbesondere nach Höhe und Art der Ausführung. Lebende Hecken sind keine Einfriedungen.

Darstellung und Festsetzung von Gartengebieten in Bauleitplänen

Neben der Ausweisung von Kleingartengebieten kommen insbesondere die folgenden Gebietstypen in Betracht. Vor allem bei bestehenden Gartengebieten können die Gartentypen in verschiedenen Mischungsverhältnissen auftreten.

Gartentyp "Grabgarten" mit Gerätehütten bis max. 15 m³ umbautem Raum
Gartentyp "Freizeitgarten" mit Gartenlauben bis max. 30 m³ umbautem Raum
"Wochenendplatzgebiete" mit Kleinwochenendhäusern bis max. 40 m² Grundfläche

Für den hier festgesetzten Gartentyp "Freizeitgarten" wird folgende Charakteristik aufgeführt.

Gartentyp "Freizeitgarten"

Freizeitgärten sollen im Bebauungsplan als "private Grünfläche - Freizeitgärten" festgesetzt werden. Zwingend festzusetzen ist darüber hinaus die maximale Größe der Gartenlaube, ggf. der Standort sowie Höhe und Ausführung der Einfriedung. Flächenteile, für die aus Gründen der Durchlässigkeit für Menschen und Tiere Einfriedungen nicht errichtet werden dürfen, sind ebenfalls festzusetzen. Auch wenn Mindestgrößen der Grundstücke nicht festgesetzt werden können, sollten hierzu in der Begründung Aussagen enthalten sein. Im übrigen kann durch geeignete Festsetzungen darauf hingewirkt werden, dass die Grundstücke nicht zu klein parzelliert werden und dass nicht zu viele Hütten errichtet werden können (z. B. Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche). Der Erschließungsaufwand für "Freizeitgartengebiete" ist gering zu halten.

Soweit die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege nicht ausreichen, genügt eine Zuwegung einfachster Art (ohne Gehwege und ohne Beleuchtung). Auf die Anordnung der Stellplätze am Rande des Gartengebietes oder auf den einzelnen Parzellen ist zu achten. Als Befestigung der Wegeoberflächen reicht eine geschottete oder wassergebundene Decke aus. Energieversorgungsanlagen und Wasserversorgungsanlagen sind nicht vorzusehen. Abwasseranlagen können erforderlich sein.

5.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich vom Ortskern und südlich eines langgestreckten Wohngebietes im engen Talraum des Fischbaches.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

Gemarkung Fischbach, Flur 3

Flurstücke:

18/2; 17; 65/1; 77/5 tlw.; 93/2; 94/1; 94/2; 95/1; 95/2; 96/1; 96/2; 97/1; 97/2; 98/1;
98/2; 99/1; 99/2; 100/1; 100/2; 101/1; 101/2; 102/1; 102/2; 103/1; 103/2; 104/1;
104/2; 105/1; 105/2; 106/1; 106/2; 107/1; 107/2; 108/1; 108/2; 109/1; 109/2; 110/1;
110/2; 111/1; 111/2

Gesamtgröße Geltungsbereich rd. 1,3 ha

6.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als private Grünfläche dargestellt.

7.0 Natürliche Grundlagen und Bestand

7.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

Der Stadtteil Fischbach liegt im "Westlichen Hintertaunus". Dieser bildet eine nach Norden hin flach abfallende Rumpffläche, die von unterschiedlich steilen Tälern zerschnitten ist.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich im Raum der "Oberaarmulde", der zwischen dem bewaldeten "Wiesbadener Hochtaunus" und dem fast waldfreien "Östlichen Aartaunus" eingebettet ist.

Die bestehende Gartenanlage liegt am Talboden bzw. Unterhangbereich des Fischbaches auf einer Höhe von rund 350 m über NN.

7.2 Geologie

Tonschiefer, Auenlehme.

7.3 Böden

Talboden: Gleye, Pseudogleyböden
Unterhangbereich: Parabraunerden

7.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Mitten im Geltungsbereich fließt der Grambach als ein Fließgewässer III. Ordnung.

Geländefeuchte

Die zu betrachtenden Flächen charakterisieren sich hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes als betont (Talboden) bzw. überwiegend frisch.

Grundwasserschmutzempfindlichkeit: wechselnd mittel bis gering

Grundwasserergiebigkeit: sehr gering

7.5 Klima

mittlerer Jahresniederschlag	:	750 - 800 mm
mittlere Niederschläge in Vegetationsperiode	:	500 - 550 mm
mittleres Tagesmittel der Lufttemperatur	:	7,5 - 8 °C
Anzahl der Vegetationstage (Tagesmittel der Lufttemperatur von mind. 5 °C)	:	225 Tage
Anzahl der Sommertage (max. der Lufttemperatur \geq 25 °C)	:	15 Tage
Anzahl der Frosttage (min. der Lufttemperatur $<$ 0 °C)	:	25 Tage
Wind	:	vorwiegend aus westlichen Richtungen

7.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Prägend für den Landschaftsausschnitt ist das enge und tiefe Kerbtal des Fischbaches. Dieses ist jedoch im Bereich der Gartenanlage bereits durch das nördlich angrenzende Wohngebiet siedlungsbezogen überformt. Das Gartengebiet selbst ist optisch in zwei Teile zu gliedern. Die Gärten nördlich des Fischbaches

liegen in ebener Talbodenlage, sie werden überwiegend als Nutzgarten bewirtschaftet. Einige werden als Wiese genutzt. Hier befinden sich nur wenige punktuell wirksame Gehölze in Form von 5 Obstbäumen und 1 Fichte. Die Gartengrundstücke südlich des Fischbaches liegen in Unterhanglage mit ausgeprägter Neigung. Eine Nutzgartenbewirtschaftung hat sich daher nicht etabliert. Hier sind überwiegend ausgeprägte Gehölzbestände vorhanden, die sich aus Nadelbaumbestockung, Streuobst, feldgehölzartige Bestockung und Sukzessionsgehölzen zusammensetzen. Einige Gärten werden als Wiese genutzt, Teilbereiche sind ziergartenähnlich gestaltete Freizeitgärten. Richtung Westen grenzen noch zwei Nutzgärten und zwei derzeit ungenutzte Gärten, auf denen sich Hochstaudenvegetation eingestellt hat, an. Der Landschaftsbildausschnitt ist auf der unterschiedlichen Nutzung mit entsprechenden Strukturen derzeit äußerst heterogen gestaltet.

Regionale bzw. überregionale Freizeit- und Erholungspotentiale sind nicht zu verzeichnen. Über die nördlich angrenzende Straße „Zum Wildpark“ besteht jedoch Zugang zur freien Landschaft, die auch entsprechend von der ortsansässigen Bevölkerung regelmäßig zu Spazier- und Wanderausflügen genutzt wird.

7.7 Potenzielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der sommergrünen Falllaubwälder, die sich bei ungestörter Vegetationsentwicklung und ohne Einwirkung des Menschen im gesamten Gebiet ausbilden würden.

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich am unteren Abschnitt eines nord-exponierten Hanges mit ausgeprägter Neigung. Als potenziell natürliche Vegetation ist hier ein typischer Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum typicum), für den Bereich entlang des Baches ist ein bachbegleitender Erlen- und Eschenauenwald anzunehmen.

7.8 Aktuelle Vegetation und Biotope

Nachfolgende Biototypen mit entsprechender Vegetation sind im Gartengebiet vorhanden.

- Nutzgärten Deckungsgrad der Vegetation und Arten sind je nach Bewirtschaftung und Anbau jahreszeilich verschieden ausgeprägt.
- Grünland Zum Teil werden die Gartengrundstücke als Wiese bzw. Rasen unterhalten. Hier haben sich Grünlandgesellschaften (überwiegend Glatthafergesellschaften) eingestellt.
- Einzelbäume (Grauerle, Schwarzerle, Birke, Zitterpappel sowie Obstbäume und Nadelgehölze – Fichten)
- Gehölzstrukturen im Vorwaldstadium
- Gartenbrache vor Verbuschung

- Hochstaudenfluren (relativ artenarme Mädesüß-Brennessel-Kleblabkrautgesellschaft)
- Dichte Nadelgehölzbestände
- Fließgewässer III. Ordnung („Grammbach“), naturfern, ohne ausgeprägten typischen Gehölz- bzw. Hochstaudensaum

7.9 Fauna (Tierwelt)

Zusammen mit den Pflanzen bildet die Tierwelt den belebten Teil der Umwelt. Die Vorkommen einzelner Tierarten sind einerseits durch die großräumigen Verbreitungszonen und andererseits durch z. T. sehr unterschiedlich spezialisierte, kleinräumige Lebensraumsansprüche bestimmt. Letztere lassen sich charakterisieren durch Landschaftsbestandteile, Bewuchs, Art und Intensität der Landnutzung, Geländeklima und Nahrungsangebot.

Das Erfassen vorhandener Tierarten ist nur durch umfangreiche, intensive Untersuchungen möglich.

Notwendige Aussagen zu Populationsgrößen sind kaum oder nur mit aufwendigen, ökologischen Feldmethoden und komplizierten statistischen Berechnungen möglich.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes kann dies nicht gewährleistet werden.

Um aber im Rahmen einer solchen Planung auch die Fauna zu berücksichtigen, bietet es sich an, bekannte Ansprüche von Tieren auf die vorhandenen Lebensräume und Vegetationstypen zu übertragen. Insbesondere für die Vogelwelt, Insekten und Spinnen sind die Gärten wertvolle Teilhabitate. Auch die Gehölze in den Gärten selbst dienen vielen Vogelarten als Brutbiotop.

8.0 Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen

Die Gärten sind mit Metall-Maschendrahtzaun eingefriedet (Höhe: 1-1,5 m). Auf einigen Gartengrundstücken ist eine Gartenhütte errichtet (insgesamt 5 Stück).

Gartenanlage "Fischbach"			
	Gemarkung Fischbach		
	Flur 3		
		Anzahl	Prozent
	Anzahl der Flurstücke	41	
	Flurstücke mit gärtnerischer Nutzung	20	
	Flurstücke mit Grünland (Wiese, Rasen)	10	
	Flurstücke mit sonstiger Nutzung	11	

9.0 Landschaftsplanerisches Zielsystem als Integrationsbestandteil

1. Erhaltung und Neuanlage, Ein- und Durchgrünungssituation und Sicherung der großen, prägenden Laub- und Obstgehölze
2. Sicherung eines geringen Versiegelungsgrades
3. Keine Gartenlaube größer 30 m²
4. Verschiebung des Verhältnisses Koniferen/Laubgehölze zugunsten der Laubgehölze
5. Anpflanzung von Erlen am Fließgewässer

10.0 Städtebauliche Konzeption

Grundlage ist es, den Gartenbestand durch Bauleitplanung abzusichern und die wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen auszuschließen sowie den zukünftigen Bedarf im Stadtteil Fischbach durch Ausweisung einer Erweiterungsfläche abzudecken.

Da die Gärten in Privateigentum stehen, ist die Ausweisung gem. Bundeskleingartengesetz als Dauerkleingartenanlage nicht möglich. Entsprechend dem Erlass werden sie als private Grünfläche, Eigentümergeärten mit der Zweckbestimmung Freizeitgarten festgesetzt.

11.0 Erschließung

11.1 Verkehrserschließung

Das Gartengebiet grenzt an die westliche und nördliche Ortslage von Fischbach an und ist über einen Wirtschaftsweg sowie die Straße „Zum Wildpark“ erschlossen.

Die vorhandene Verkehrserschließung ist für die Ziele des Bebauungsplanes vollständig ausreichend.

11.2 Ruhender Verkehr

Da die Freizeitgärten fußläufig von der Ortslage erreichbar sind und die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach nur für Kleingartenanlagen (siehe Bundeskleingartengesetz) Stellplätze vorsieht, sind diese nicht erforderlich.

11.3 Elektrische Stromversorgung, Gasversorgung, Telekom

Die Versorgung mit Energie- und Fernmeldeeinrichtungen ist für einen Freizeitgarten nicht erforderlich.

12.0 Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Wasserversorgung

Eine öffentliche Versorgung mit Trinkwasser ist nicht erforderlich.

12.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Gebiet für die Grundwassersicherung noch in einem geplanten oder festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet bzw. Heilquellenschutzgebiet.

12.3 Löschwasserversorgung

Ein ausreichender Brandschutz kann sichergestellt werden.

12.4 Versiegelungen und Regenwasserableitung

Die Versiegelungsanteile der Gärten sind gering.

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden (Festsetzung). Von den übrigen versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser breitflächig versickert.

Der Überlauf der Regenwasserzisternen kann oberflächlich oder in Versickerungsmulden abgeleitet werden. Bei Bemessung und Bau von Anlagen zur dezentralen

Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser gemäß § 43 (3) HWG sind die a.a.R.d.T. (ATV-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten.

Da kein Anschluss an die Kanalisation vorgesehen ist, kann ohnehin keine Ableitung im Trenn- oder Mischsystem erfolgen.

12.5 Abwasserableitung

Im Allgemeinen fallen in den Gärten und Gartenlauben keine Abwässer an. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erforderlich.

Das Aufstellen von Chemie- und Komposttoiletten ist möglich. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist zu beachten.

12.6 Oberflächengewässer

Der Grambach fließt als Fließgewässer III. Ordnung in westlicher Richtung durch das Plangebiet. Somit sind die rechtlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes zu beachten.

Die Grenze des mit Verordnung vom 14.06.2005 vom Regierungspräsidium Darmstadt festgestellten Überschwemmungsgebietes ist im Plan eingetragen, ebenso der Uferbereich.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Zweiter Teil

Oberirdische Gewässer

Erster Abschnitt, Ökologie der Gewässer

§ 12

Uferbereiche

- (1) Uferbereiche dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher zu schützen und im Sinne der Grundsätze des § 8 zu entwickeln.
- (2) Als Uferbereiche gelten die zwischen der Uferlinie nach § 26 und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Durch Rechtsverordnung für einzelne Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte in der Breite hiervon abweichende Uferbereiche festgesetzt werden, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich oder ausreichend ist.

§ 13

Überschwemmungsbereiche

- (1) Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasser-Entlastung oder Rückhaltung beansprucht werden, werden durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festgestellt. Dabei ist im Regelfall ein Hochwasserereignis zugrunde zu legen, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist. Bis zu einer Feststellung nach Satz 1 gelten auch in den Arbeitskarten der Wasserwirtschaftsbehörden dargestellten und im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlichten Gebiete als Überschwemmungsgebiete, höchstens jedoch zehn Jahre ab Veröffentlichung.
Die Ausweisung durch Arbeitskarten darf nur solche Flächen zum Gegenstand haben, die mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer künftigen Feststellung nach Satz 1 erfasst werden. Durch Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiete sind im Liegenschaftskataster nachzuweisen.
- (2) Als Überschwemmungsgebiete gelten ferner die Gemeinden zwischen Gewässer und Deichen sowie die Beckenräume (Gesamtstauräume zuzüglich Freiräume) von Talsperren und Hochwasserrückhaltebecken. Abs. 1 Satz 5 entsprechend.
- (3) Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. In Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die Anforderungen nach Satz 3 und 4 werden durch Rechtsverordnung nach § 47 Abs. 3 festgelegt.
- (4) Werden bei der Rückgewinnung natürlicher Rückhalteräume Anordnungen getroffen, die die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung beschränken, so gilt § 35 Abs. 1,3 bis 5 entsprechend. Zur Zahlung verpflichtet ist das Land.

§ 14

Verbote

- (1) Im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig, soweit sie Vorhaben nach Abs. 2 Satz 1 zum Inhalt haben, für die keine Befreiung nach § 15 Abs. 1 erteilt werden kann.

- (2) In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
 2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden,
 3. die Umwandlung von Grün- und Ackerland
 4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. IS. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. IS. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

§ 15

Befreiungen

- (1) Die Wasserbehörde hat von den Verboten des § 14 auf Antrag zu befreien, wenn alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen und
1. die Abweichung mit einem überwiegenden anderen öffentlichen Belang begründet ist oder
 2. ein Vorhaben standortgebunden ist und Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
 3. ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.
- (2) Die Befreiung nach Abs. 1 kann nicht erteilt werden, wenn das Vorhaben den ordnungsgemäßen Wasserabflusses oder den Hochwasserrückhalt wesentlich beeinträchtigt oder Gefahren für die Gewässergüte hervorruft.
- (3) Andere behördliche Zulassungen auf Grund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes schließen die Befreiung nach Abs. 1 ein. Ist für ein Vorhaben eine Befreiung nach Abs. 1 erforderlich und eine Zulassung nach der Hessischen Bauordnung oder dem Hessischen Naturschutzgesetz vorgeschrieben, entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Benehmen mit der Wasserbehörde.

§ 16

Zusätzliche Maßnahmen

- (1) Für Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann die Wasserbehörde zur Sicherung des Hochwasserabflusses unter Berücksichtigung der Ziele nach § 8 allgemein oder im Einzelfall bestimmen, dass Hindernisse beseitigt werden, Maßnahmen zur Verhütung von Aufladungen getroffen und Vertiefungen eingeebnet werden.
- (2) Wird der Wasserabfluss oder die Schifffahrt durch ein Hindernis beeinträchtigt, das von einer anderen Person als dem Unterhaltspflichtigen verursacht worden ist, so kann die Wasserbehörde anordnen, dass die andere Person das Hindernis beseitigt. Hat der Unterhaltspflichtige das Hindernis beseitigt, so hat ihm die andere Person die notwendigen Aufwendungen zu erstatten.
- (3) Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Wasserwirtschaft und des öffentlichen Verkehrs, kann die Wasserbehörde eine künstliche Veränderung des Zu- oder Abflusses von wild abfließendem Wasser anordnen.
- (4) In den Fällen des Abs. 1 und 3 ist ein Ausgleich durch das Land zu leisten, sofern durch die Anordnung eine
 1. rechtmäßig ausgeübte Nutzung nicht mehr fortgesetzt werden darf oder eingeschränkt wird und hierdurch die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Grundstückes erheblich eingeschränkt wird oder schutzwürdige Aufwendungen an Wert verlieren,
 2. beabsichtigte Nutzung unmöglich gemacht wird, die sich nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes unmittelbar anbietet, und die der Eigentümer sonst unbeschränkt ausgeübt hätte.

Im Falle des Abs. 1 gilt dies nicht, wenn der im Zeitpunkt der Anordnung bestehende Zustand rechtswidrig herbeigeführt wurde.

12.7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altablageungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen sind auch nicht bekannt.

Ergibt sich im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen der Verdacht auf Boden- und/oder Grundwasserunreinigung, ist die zuständige Untere Wasserbehörde einzuschalten, damit von dort ggf. erforderliche Maßnahmen außerhalb des baurechtlichen Verfahrens eingeleitet werden können.

13.0 Belange des Immissionsschutzes

Weder von dem Gartengebiet noch von den angrenzenden Nutzungen gehen nennenswerte Emissionen aus und sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

14.0 Belange der Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege

Erdarbeiten in Form von Baugruben etc. werden im Plangebiet nicht durchgeführt, so dass nicht mit Funden von denkmalpflegerischem Interesse zu rechnen ist.

Hinweis auf § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

15.0 Bergwerksfelder

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von keinem Bergwerksfeld und Bergsenkungsgebiet überdeckt.

16.0 Zu erwartende Eingriffe, Ausgleich und umweltschützende Belange in der Abwägung

Die landschaftsplanerische Bewertung des Plangebietes in Bezug auf die vorhandene und zukünftige Situation (Punkt 9) ergibt, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die Gärten vorliegt. Eingriffe werden auf den Gartenflächen durch Festsetzungen minimiert und ausgeglichen (Bepflanzung).

Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind in entsprechende Festsetzungen integriert.

Im Sinne des § 1a (3) Satz 1 BauGB können durch die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen Maßnahmen (Bepflanzung) vorgesehen werden, die einen geeigneten Ausgleich darstellen. Weitergehend sind somit nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist entsprechend nicht zuzuordnen.

17.0 Textliche Festsetzungen und deren Begründung

17.1 A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Private Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche, Eigentümergeärten, mit Zweckbestimmung “Freizeitgärten” festgesetzt.

Begründung:

Grundlage für die Festsetzung ist der Planungsspielraum (siehe Punkt 4.0 der Begründung).

Hierzu wurde der Bestand aufgenommen und bewertet. Die bestehende Nutzung entspricht in den Grundzügen dem Gartentyp “Freizeitgarten”. Der umbaute Raum liegt bei 5 Hütten (17%) über 30 m³, bleibt aber weit hinter den Charakteristika von 40 m² Grundfläche für Kleinwochenendhäusern zurück.

Es handelt sich überwiegend um Eigentümergeärten, so dass das Bundeskleingartengesetz nicht anzuwenden ist, d.h. keine Dauerkleingärten festgesetzt werden können.

2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Gartenlauben

Zulässig ist pro Gartengrundstück mit einer Mindestgröße von 250 m² eine Gartenlaube. Der umbaute Raum darf maximal betragen:

30 m³

Terrassen und überdachte Terrassen sind dabei anzurechnen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Die Gartenlauben sind ausschließlich in einfacher Holzbauweise zu errichten. Die Farbgebung hat in natürlichen Holzfarbtönen zu erfolgen.

Kleingewächshäuser bis max. 12 m³ umbauter Raum sind zulässig und sind auf die max. zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.

Die Gartenlauben sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt dienen. Nicht zulässig sind entsprechend insbesondere Feuerstätten und stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.

Das Auf- und Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Metallcontainern ist unzulässig.

Begründung

Die derzeitige Nutzung erweist sich mit der Festsetzung als private Grünfläche konform, d. h. die baulichen Anlagen in den Gärten sind von untergeordneter Bedeutung (unter 10 % Flächenanteil).

Die Zweckbestimmung der Grünfläche soll "Freizeitgarten" sein, so dass die baulichen Anlagen in der festgesetzten Größenordnung zwar nicht unbedingt erforderlich, aber trotzdem auch in Bezug auf die Parzellengröße als zweckmäßig zu bezeichnen sind.

Ein Erfordernis, größere Gebäude zuzulassen, ist nicht gegeben, da 30 m³ umbauter Raum für die Zweckbestimmung eines Freizeitgartens vollständig ausreichen.

Holzbauweise und Farbgebung werden festgesetzt, um eine gute Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Kleingewächshäuser dienen der privaten, zur Eigenversorgung dienenden gartenbaulichen Erzeugung von klimaempfindlichen Gartenbauprodukten, insbesondere Gemüse und Früchten. Sie sind in einer Größe von maximal 12 m³ ausreichend zweckdienlich.

3.0 Dachflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in Behältnissen mit Deckel (Regentonne) aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden.

Begründung:

Die Maßnahme dient zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht abgeleitet werden (z. B. in den Vorfluter). Eine Kanalentwässerung ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzung ist weiterhin konform mit der vorgesehenen Zweckbestimmung.

4.0 Wege/Stellplätze

4.1 Gartenwege

Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB:

Gartenwege sind max. in einer Breite von 1 m zulässig, wobei wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen sind. Graswege sind zu bevorzugen.

Begründung:

Die Festsetzungen wahren zum einen die Charakteristik einer Grünfläche, dienen aber gleichfalls der zweckentsprechenden Nutzung.

Sie dienen weiterhin der Eingriffsvermeidung und verhindern Eingriffe in den Naturhaushalt, welche für die angestrebte Nutzung nicht erforderlich sind.

4.2 Stellplätze

Festsetzung gem. § 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB:

Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

Begründung:

Gartengeräte können untergebracht werden, so dass die Gärten fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden können.

Nicht erforderliche Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungsgebotes ausgeschlossen.

5.0 Pflanzerhaltung und sonstige Pflanzgebote (Ausgleichsplanung)

Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB für die private Grünfläche a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB zur Berücksichtigung des § 1a (3) BauGB (Ausgleich).

1. Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
2. Die Neuanpflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z. B. Thuja, Säulenzypresse u. ä.) ist unzulässig.
3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
5. Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Erhaltung bzw. Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials in den Gärten. Sie kompensieren weiterhin den Eingriff durch die baulichen Anlagen.

Die Zweckbestimmung und die Nutzungsansprüche auf der Grünfläche bleiben gewahrt.

6.0 Uferschutzstreifen

Die Neuerrichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im 10m breiten Uferschutzstreifen ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Aufbringen wassergefährdender Stoffe und das Kompostieren.

17.2 B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauweise

Die zulässigen Gartenlauben sind in Holzbauweise zu errichten und in gedeckter Farbgebung (z.B. dunkelgrün und braun), die sich der Umgebung anpasst, zu streichen.

2. Einfriedung

Gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB sind Einfriedungen nur als Knotengitter-, als ortstypische Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zaunsockel sind unzulässig. Lebendeinfriedungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Neben diesen für Schnitthecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.

Gemäß dieser Festsetzung sind vorhandene Abpflanzungen, insbesondere Thuja- und Fichtenbestände, mittelfristig und möglichst abschnittsweise umzuwandeln.

Begründung:

Der Nutzungszweck als Freizeitgarten erfordert es, dass die Flächen vor unbelegtem Betreten gesichert werden können.

Weiterhin müssen Wildschäden vermieden werden können. Durch die Zaunanlagen ist die freie zugängliche Landschaft in diesem Bereich von Taunusstein nicht merklich beeinträchtigt (sowohl oberhalb als auch unterhalb des Plangebietes sind Wirtschaftswege vorhanden). Somit stehen öffentliche Belange im wesentlichen nicht gegen die privaten Belange der Gartenbesitzer.

Es sollen Knotengitter-, Maschendraht- und ortstypische Holzstaketenzäune zulässig sein, da sie visuell am wenigsten auffallen und den erforderlichen Zweck erfüllen.

Die Hecken bzw. Strauchabpflanzungen der Gärten dienen dazu, sie optisch in den vorhandenen Landschaftsbildausschnitt einzubinden. Für den Gartennutzer stellt dies gleichsam einen Sicht- und Windschutz dar.

Die Artenauswahl für die Hecke gewährleistet zum einen das für den Verwendungszweck geeignete Spektrum, zum anderen wird die Biotopqualität durch Auswahl heimischer Gehölze optimiert. Es soll weiterhin darauf hingewirkt werden, den Naturgenuss im Außenbereich nicht durch standortfremde und exotische Gehölze zu beeinträchtigen.

Da die Grundstücke bereits abgepflanzt sind und auch die hierbei verwendeten Thuja, Fichten etc. Eingrünungsfunktionen und Biotopfunktionen wahrnehmen, soll die Situation mittelfristig den Zielsetzungen angepasst werden, d. h. diese Gehölze ersetzt werden.

Mit zunehmendem Alter werden diese Nadelgehölze ohnehin als Heckenabpflanzung ungeeignet. Sie sollten daher allmählich in kleinen Abschnitten ersetzt werden, so dass die gewünschte Funktion kontinuierlich gewährleistet bleibt.

Das Entfernen würde ansonsten einen Eingriff darstellen.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind [§ 9 (6) BauGB]

Hessisches Wassergesetz

Die rechtlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Ökologie der Gewässer (§ 12 bis § 16 HWG) sind im Punkt 13.6 der Begründung wiedergegeben.

Hieraus ergeben sich gem. § 14 Abs. 2 HWG für den 10 m breiten Uferbereich einschließlich des Überschwemmungsgebietes nachfolgende Verbote:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland

4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Bestehende Zaunanlagen und Hütten direkt im Uferbereich (Flächen zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante und die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern) und im Überschwemmungsgebiet können, so weit sie kein Abflusshindernis darstellen und somit eine öffentliche Gefahr bilden, erhalten bleiben. Jedoch sind für eventuelle Neuanlagen von Zäunen und Hütten der Uferbereich und das Überschwemmungsgebiet freizuhalten. Eventuell vorhandene Einbauten zur Erleichterung des Wasserschöpfens, Treppenanlagen im Ufer und sonstige Abflusshindernisse im Vorfluter genießen keinen Bestandsschutz, da sie ein Abflusshindernis und somit eine Gefährdung darstellen. Sie sind zu entfernen.

17.3 C. Hinweise

1. Das anfallende organische Material ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu kompostieren, jedoch nicht im Uferschutzstreifen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt eine vorhandene 110 kV-Doppelfreileitung an. Der erforderliche Schutzstreifen 18,5 m liegt im Plangebiet. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Abstandregelungen für bauliche Anlagen, Baumanpflanzungen u.a. zu beachten. Bau- und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind im Vorfeld mit der Süwag, Postfach 1369, 65503 Idstein abzustimmen.

18.0 Umweltbericht

Mit dem EAG Bau vom 20. Juli 2004 wird künftig für alle Bauleitpläne eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Es ist ein Umweltbericht als formalisierter Teil der Planbegründung zu erstellen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu ermitteln und in dem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in die erforderliche Abwägung einzubeziehen.

18.1 Gesetzlich fixierte Ziele und Belange zu den Umweltmedien, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (EU, national, regional) sowie die Betroffenheit bzw. Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bodenschutz, Altlasten- und Rohstoffsicherung

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (BauGB §1a)
- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz § 1, BNaSchG § 2 Nr. 3)
- Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen (Bundesbodenschutzgesetz § 1)

Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und der mit Ihnen zusammenhängenden Landökosysteme
- Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung
- Reduzierung und Verhinderung der Grundwasserverschmutzung, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdeten Stoffen
- Ausreichende Versorgung mit Trinkwasser guter Qualität
- Verminderung der Auswirkungen von Überschwemmungen*
- Heilquellenschutz
- Erhalt und Wiederherstellung naturnaher Gewässer und Uferbereiche (BNaSchG §2 Nr. 4)

Luftreinhaltung, Klimaschutz, Gesundheitsschutz, natürliche Ressourcen

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Integrierte Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- Verbesserung der Luftqualität dort, wo sie nicht den Qualitätsmaßstäben entspricht
- CO₂-Minderung, Energieeinsparung und Ressourcenschonung durch energiesparende Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von überflüssigem Verkehr, Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr
- Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas (BNatschG §2 Nr. 6)

Arten und Biotope (biologische Vielfalt)

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen in FFH-Gebieten (FFH-Richtlinie)
- Schutz des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bundeswaldgesetz §1)

- Natur und Landschaft sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen, damit die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert sind (BNatSchG §1, HeNatG §1). Wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume sind zu schützen und ggf. wiederherzustellen (BNatSchG §2 Nr. 9). Erhalt von Naturbeständen im besiedelten Bereich (BNatSchG §2 Nr. 10, HeNatG §1a Nr. 5)
- Schutz von Talauen HeNatG §1a Nr. 4
- Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (HenatschG §1b; vgl. Planvorgaben)
- Infrastrukturmaßnahmen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dürfen Natur und Landschaft, insbesondere Lebensräume sowie Wanderwege von Tieren möglichst wenig beeinträchtigen (HeNatG §1a Nr. 2)

Landschaftsschutz

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Sicherung und Wiederherstellung der von land-wirtschaftlicher Nutzung und vielgestaltigem kleinräumigen Wechsel von Lebensräumen geprägten Kulturlandschaft wegen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraums und der Bedeutung für die stille landschaftsbezogene Erholung und Schutz und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Landschaftsschutzgebietsverordnung §3, BNatSchG §1, HeNatG§1a)
- Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich (BNatSchG §2 Nr. 13)

Kulturgüter- und Archäologie

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Denkmäler sind zu schützen und zu erhalten (Hess. Denkmalschutzgesetz §1)
- Historische Kulturlandschaften sind zu erhalten (BNatSchG§2 Nr. 14)

Verkehr

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Bei der Anlage von Hauptverkehrsstraßen sind anzustreben:
 - Geringe Schallimmissionsbelastung
 - Gutes Kleinklima
 - Geringe Flächeninanspruchnahme
 - Soziale Brauchbarkeit
 - Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAE1993)- ..
- Bei der Anlage von Erschließungsstraßen ist eine verstärkte Berücksichtigung anzustreben von:
 - Umweltschutzaspekten
 - Historischen Bindungen/Ortsbild
 - Vielfältigen Nutzungen

Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAHV1995)

Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Geordnete Abwasserbeseitigung

- Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- u. Niederschlagswasser
- Sparsamer Umgang mit Wasser

Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung:

- Förderung und Sicherung von Abfallvermeidung, umweltverträglicher Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Schonung der natürlichen Ressourcen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz § 1,4)

18.2 Mögliche Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen Arten und Biotope

Ursachen	Wirkungspfade	unmittelbare Wirkungen	Wechselwirkungspfade
1. Bauliche Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> • A • B • C • D • E 	A. Direkte Vernichtung der Arten B. Direkte Beeinträchtigung/Schädigung von Arten	<ul style="list-style-type: none"> • E • F • E • F
2. Versiegelte Flächen und Wege	<ul style="list-style-type: none"> • A • B • C • D • E 	C. Lebensraumzug - temporär - dauerhaft D. Lebensraumbeeinträchtigung durch Zerschneidung, Randeinflüsse - temporär - dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> • A • E • F • E • F
3. Befahren, Tritt	<ul style="list-style-type: none"> • A • E 		
4. Lärm, Licht, Störungen	<ul style="list-style-type: none"> • B • D • E 	E. Begünstigung von synantropen Arten, die an stark anthropogen beeinflusste Lebensräumen angepasst sind	<ul style="list-style-type: none"> • F
5. Schadstoffe, Nährstoffe	<ul style="list-style-type: none"> • A • B • D • E • F 	F. Veränderung des Artenspektrums und des genetischen Potentials	
6. Änderung der räumlichen Biotopstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • D • E 		

Begründung – Private Grünfläche Freizeitgärten “Fischbach” 01/08
 der Stadt Bad Schwalbach im Stadtteil Fischbach

7. Gärtnerische Eingriffe	<ul style="list-style-type: none"> • B • D • E 		
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	--	--

Mögliche Wirkungen und Wechselwirkungen für den Umweltbereich Boden

Eingriffstypen Belastungsursachen	Wirkungs- pfade	Unmittelbare Wirkungen	Wechsel- wirkungs- pfade
1. Bodenfreilegung	<ul style="list-style-type: none"> • A • D • B 	A. Bodenerosion (Wind, Wasser)	<ul style="list-style-type: none"> • B • C • D • E
2. Bodenabtrag	<ul style="list-style-type: none"> • A • B • C • E 	B. Vernichtung/ Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • D • E
3. Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • B • D 	C. Veränderung des Bodenreliefs	
4. Bodenverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> • D • B 	D. Veränderung physikalischer Bodeneigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • B • E
5. Stoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> • E • F • B 	E. Veränderung chemischer Bodeneigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • B • D
		F. Akkumulation von Giftstoffen	<ul style="list-style-type: none"> • B • E

Mögliche Wirkungen und Wechselwirkungen für den Umweltbereich Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Eingriffstypen Belastungsursachen	Wirkungs- pfade	Unmittelbare Wirkungen	Wechsel- wirkungspfade
1. Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • A • B • D • I 	<p>A. Verminderung der Grundwasser-Neubildungsrate</p> <p>B. Absinken des Grundwasserspiegels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • B • C
2. Tiefbau- maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • A • B • C • I 	<p>C. Änderung der Grundwasser Fließrichtung, der Grundwasser-Fließgeschwindigkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> •
3. Wasserbauliche Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • C • D • E • I 	<p>D. Erhöhter Oberflächenabfluss</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A • B
4. Brauch-, Trinkwasser- entnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • B • E 	<p>E. Verminderte Wasserführung, geringere Abflussmengen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I
5. Nähr-, Schad- stoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> • G • H • I 	<p>F. Temperaturerhöhung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I
6. Abwärme	<ul style="list-style-type: none"> • F • G • I 	<p>G. Veränderung der natürlichen Nährstoffverhältnisse</p> <p>H. Akkumulation von Giftstoffen</p> <p>I. Lebensraumentwertung und Artensterben</p>	<ul style="list-style-type: none"> • H • I • I

18.3 Auswirkungsrelevante Inhalte des B-Planes

Auf allen 41 Gartengrundstücken können künftig insgesamt 41 Gartenlauben bis max. 30 m³ umbauten Raum errichtet werden. Dies ergibt eine Grundfläche je Laube, bei einer mittleren Höhe von ca. 2,0 m, von 15 m². Im gesamten Gartengebiet kann somit durch Gartenlauben eine Gesamtfläche von 615 m² überstellt werden. Bezogen auf die Gesamtgartenfläche ist dies ein Anteil von 7,2%. Die potentiellen und tatsächlichen ökologischen Funktionen der Gartenfreiflächen bleiben somit in den Grundzügen vorhanden. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind insgesamt als minimal zu bezeichnen.

18.4 Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die bestehenden Gärten in ihrer Gesamtheit, d.h. bauliche Anlagen (Eingriff), Gehölzbestände (Ausgleich) und Flächennutzungen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Umwelt sowie die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bewertet.

Als Bewertungsmaßstab wird hier die Qualität einer ansonsten standorttypischen landwirtschaftlichen Nutzung vergleichend angesetzt.

Boden : Bodengüte : sehr geringe Beeinträchtigung

vegetationsfähige
Bodenfläche : sehr geringe Beeinträchtigung

Wasserhaushalt : Oberflächengewässer : keine Beeinträchtigungen

Grundwassergüte,
Grundwasserstand und
Grundwasser--
schwankungen : keine Beeinträchtigung

Örtliches Klima,
Emissionen und
Immissionen : Luftaustausch : keine Beeinträchtigung

Kaltluftentstehung : keine Beeinträchtigung

Wärmebelastung
Bioklima : keine Beeinträchtigung

Lufthygiene : keine Beeinträchtigung

Lärm : geringe Beeinträchtigung (Kfz-An-
fahrt, evtl. Rasenmäher)

Geruch : keine Beeinträchtigung

Tier- und-
Pflanzenwelt
Biotope

- : Durch die heterogenen Strukturen und insbesondere durch die Gehölzbestände stellen die Gärten einen wertvollen Teillebensraum für die Vogelwelt dar. Auch Wirbellosen bieten sie Lebensraum. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Artenvielfalt in den Gärten erheblich höher ist als im Wirtschaftsgrünland. Die Vegetation weist in den Gärten eine relativ hohe Artenzahl auf, wobei sie jedoch auf Teilflächen sehr stark anthropogen beeinflusst ist (Beet, Rasen, Zierpflanzen u. a.). Die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist als gering einzustufen, wobei insbesondere die Laub- und Obstgehölze als Aufwertung zu bewerten sind.

Landschaftsbild

- : Für den durchschnittlichen Betrachter besteht durch die Gärten mit ihrem Inventar keine Beeinträchtigung des Landschaftsausschnittes. Eine mögliche Beeinträchtigung stellen sie im Nahbereich für den fachkundigen natur- und landschaftsbezogenen Betrachter dar. Eine Fernwirkung ist aufgrund der guten Ein- und Durchgrünung gering bzw. nicht gegeben.

Freizeit und
Erholung

- : Keine Beeinträchtigung, für die Eigentümer und Nutzer der Gärten stellen diese ein bedeutsames Freizeit- und Erholungspotential dar.

Kultur, Güter und
Archäologie

- : Kulturgüter sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen. Ebenso sind die Belange der Archäologie berücksichtigt, da im Bebauungsplan vorgesehen ist, dass entsprechende Funde zu melden sind.

Mensch und
Gesundheit

- : Von der Gartennutzung gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen aus, die zu Beeinträchtigungen führen könnten. Für die Eigentümer und Nutzer der Gärten stellen diese ein Freizeit- und Betätigungsfeld dar, das zum Wohlbefinden beiträgt. Der Eigenanbau von Obst, Gemüse, Kräutern etc. trägt zur gesunden Ernährung bei.

18.5 Alternativen zur beabsichtigten Planung

Es handelt sich um eine historisch gewachsene und vorhandene Gartenanlage, deren Nutzung konfliktfrei verläuft. Die Fläche wurde bereits auf Flächennutzungsplanebene ausgewiesen. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht erforderlich.

18.6 Entwicklungsprognose ohne Plandurchführung

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene und künftige Nutzung ohne B-Plan ebenso wie mit B-Plan von dem Nutzungsinteresse der Eigentümer abhängig ist.

18.7 Monitoring

Seitens der Stadt Bad Schwalbach sollten die Anpflanzungsfestsetzungen bzw. Gehölzerhaltungsfestsetzungen regelmäßig überprüft werden. Ebenso wie das ordnungsgemäße Errichten zulässiger baulicher Anlagen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes.

aufgestellt:

Bad Schwalbach, im Dezember 2006

Anlage: Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze

Anlage

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Ein- und Durchgrünung der Gärten

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

		Standort		
A)	GROSSE BÄUME (> 25 m)			
	Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr fe
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr
	Fagus sylvatica	- Buche		fr
	Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr fe
	Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr
	Quercus robur	- Stieleiche		fr fe
	Tilia cordata	- Winterlinde		fr
B)	MITTLERE BÄUME (10-25 m)			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr fe
	Prunus avium	- Vogelkirsche		fr
C)	KLEINE BÄUME (< 10 m)			
	Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr
D)	GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)			
	Corylus avellana	- Hasel	tro	fr fe
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr
	Salix caprea	- Salweide		fr
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fe
	Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fe

Begründung – Private Grünfläche Freizeitgärten "Fischbach" 01/08

der Stadt Bad Schwalbach im Stadtteil Fischbach

E) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	fe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

F) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

G) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	

H) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	

Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort: s = schattig
 hs = halbschattig
 so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

Standort

Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs