



---

**BAD SCHWALBACH**

## **Begründung**

**zur**

### **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

**gem. § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

### **“Neues Feuerwehrgerätehaus”**

**im Stadtteil Fischbach  
der Stadt Bad Schwalbach**

**Rheingau-Taunus-Kreis**

**März 2008**

## INHALTSVERZEICHNIS

|  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| 1.0 Geltungsbereich                                  | 1            |
| 2.0 Änderungsveranlassung und Planungsziel           | 1            |
| 3.0 Faktischer Bestand der Fläche                    | 1            |
| 4.0 Erschließung/ Ruhender Verkehr                   | 1            |
| 5.0 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung             | 1            |
| 6.0 Einzelne Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB        | 2            |
| 7.0 Umweltprüfung                                    | 2            |
| 7.1 Standortwahl/ Alternativen                       | 2            |
| 7.2 Auswirkung bei Umsetzung der Zulässigen Maßnahme | 3            |
| 8.0 Hinweise   | 4            |
| 8.1 Belange der Deutschen Telekom                    | 4            |
| 8.2 Belange der Denkmalpflege                        | 4            |
| 8.3 Belange der Süwag                                | 4            |
| 8.4 Belange des Brandschutzes                        | 4            |
| 8.5 Belange der Forstwirtschaft                      | 4            |

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegt am südwestlichen Ortsrand von Fischbach und umfasst folgende Grundstücke:

Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Fischbach, Flur 1, Flurstücke 58/2 tlw., 58/3 (Wegeparzellen), 59 tlw., 60/1 tlw., 60/3 tlw., 60/4, 60/5 tlw. sowie einen Teilbereich der Kreisstraße 669.

## **2. Änderungsveranlassung und Planungsziel**

Zur Schaffung der baurechtlichen Genehmigungsgrundlage gem. § 34 BauGB wird für das neue Feuerwehrgerätehaus eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 erlassen.

## **3. Faktischer Bestand der Fläche**

Der Abrundungsbereich wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die Zufahrtsbereiche des Parkplatzes sind asphaltiert. Die Parkplatzflächen selbst sind geschottert und weisen eine mehr- oder weniger ausgeprägte Ruderalvegetation auf. Prägend sind hier die vorhandenen Bäume.

## **4. Erschließung / Ruhender Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt südöstlich der Kreisstraße 669 an der freien Strecke. Er umfasst einen vorhandenen Parkplatz, in dessen südlichem Bereich das „Neue Feuerwehrgerätehaus“ geplant ist. Der Parkplatz ist über zwei vorhandene Anbindungen zwischen den Netzknoten 5914 025 und 5914 005 bei Stat.-km 3,1333 und Stat.-km 3,168 mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

Diese Anbindungen werden nach Aussage des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden auch für den, durch das Feuerwehrgerätehaus zu erwartenden, zusätzlichen Verkehr ausreichen.

Die Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus) überschreitet die Bauverbotszone (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz) geringfügig. Dieser geringen Überschreitung wird vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen, unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen (Straßenverkehr/ Sicherstellung des örtlichen Brandschutzes), zugestimmt.

## **5. Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann ohne großen Aufwand hergestellt werden. Ebenfalls kann ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Kanalisation erfolgen.

## **6. Einzelne Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (1a) BauGB**

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung neues Feuerwehrgerätehaus gem. 9 (1) Nr. 5 BauGB sowie als Verkehrsfläche (K 669) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und als Fläche für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die prägenden Bäume an den vorhandenen Parkplätzen an der K 669 werden gem. § 9 (1) 25 b als zu erhalten festgesetzt. Zur Kompensation im Sinne des § 9 (1a) BauGB wird das Anpflanzen von vier Linden (*Tilia cordata*) festgesetzt (§ 9 (1) 25 a BauGB).

## **7. Umweltprüfung**

### **7.1 Standortwahl/ Alternativen**

Wie aus dem Lageplan als Auszug aus der topographischen Karte hervorgeht, ist der Stadtteil Fischbach stark von der Mittelgebirgslage geprägt. Die Ausdehnung der bebauten Ortslage orientiert sich fast ausschließlich an natürlichen Zäsuren, wie Steilhängen, angrenzender Wald sowie den Fließgewässer mit ihren Auen und Talräumen. In der Vorplanungsphase hat die Stadtverwaltung Bad Schwalbach zunächst die gesamte Ortslage Fischbach hinsichtlich ihrer Standorteignung zum Neubau eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses überprüft. Hiernach sind im derzeitigen Innenbereich keine Baulücken vorhanden bzw. keine Flächen verfügbar, die den Anforderungen für diese besondere Zweckbestimmung genügen. Da somit eine Innenbereichsbebauung ausgeschlossen werden musste, konnte als weiterer Schritt nur eine Standortdiskussion für die Ortsrandlage in Frage kommen. Hierfür wurden insbesondere nachfolgende Standortkriterien angewendet:

- Erreichbarkeit, verkehrsgünstige Lage, sowohl generell als auch im Rahmen der Mobilisierung der Einsatztruppe der Feuerwehr im Notfall
- Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung
- Geringer Erschließungsaufwand
- Schonung der freien Landschaft
- Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

Aufgrund der bereits aufgeführten topographischen Verhältnisse sowie den vorhandenen Tabuzonen, wie Gewässer, Talauen und Waldgebiete, konnten keine Alternativen zu dem gewählten Standort gefunden werden. Dieser liegt unmittelbar am südlichen Ortsrand mit ausreichender Entfernung zur vorhandenen Wohnnutzung und ist verkehrstechnisch äußerst günstig direkt an die K 669 angebunden. Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier nur eine derzeit bereits als Parkplatz genutzte Fläche mit vorhandener Erschließung in Anspruch genommen. Eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung ist bereits vorhanden. Zusätzliche Stellplätze werden nicht erforderlich. Dies reduziert die Bau- und Erschließungskosten erheblich und trägt zur Eingriffsvermeidung bei. Insgesamt sind alle Umwelteinwirkungen, die von dem künftigen Vorhaben hervorgerufen werden, auf ein Mindestmaß reduziert, so dass davon auszugehen ist, dass keine schädlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Umweltsektoren und Schutzgüter des Naturhaushaltes zu verzeichnen sind.

Nach Erlass der Satzung wird auf der Grundlage des § 34 BauGB ein

Feuerwehrgerätehaus auf einer bereits teilversiegelten (Schotter) Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

## 7.2 Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme

|  |   |   |
|--|---|---|
| <u>Boden</u>   | : Bodengüte                                     | : gering  |
|  | vegetationsfähige<br>Bodenfläche                | : gering  |
| <u>Gewässer</u>  | : Oberflächengewässer<br>Grundwassergüte        | : unwesentlich  |
|  | Grundwasserstand und<br>Grundwasserschwankungen | : mäßig   |
| <u>Örtliches Klima,<br/>Emissionen und<br/>Immissionen, Mensch,<br/>Gesundheit</u> | : Luftaustausch                                 | : nicht spürbar   |
|  | Kaltluftentstehung                              | : keine Beeinträchtigung  |
|  | Wärmebelastung<br>Bioklima                      | : keine Beeinträchtigung  |
|  | Lufthygiene                                     | : keine Beeinträchtigung  |
|  | Lärm  | : keine Beeinträchtigung  |
|  | Geruch  | : keine Beeinträchtigung  |
| <u>Lebensgemeinschaften,<br/>Landschaft</u>  | Tier- und Pflanzenwelt                          | : Die Beeinträchtigung der Tier-<br>und Pflanzenwelt ist als gering<br>einzustufen.<br><br>Die festgesetzte Gehölz-<br>pflanzung ist als<br>Aufwertung zu beurteilen. |
|  | Biotop:   | Es sind keine besonderen<br>Biotop betroffen.   |
|  | Landschaftsbild                                 | : Für den durchschnittlichen Be-<br>trachter ist nicht mit Beeinträchtigung<br>des Landschaftsausschnittes zu rechnen.  |
| <u>Kultur- und Sachgüter</u>   |   | nicht betroffen   |

Die Bewertung der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation ergibt, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung und negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen vorbereitet.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Belange der Deutschen Telekom**

Sollten Änderungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

### **8.2 Belange der Denkmalpflege**

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

### **8.3 Belange der Süwag**

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigt die Süwag nach Rechtskraft eine Ausfertigung der Bauunterlagen.

Es ist zu beachten, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungskabel nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

### **8.4 Belange des Brandschutzes**

Das neue Feuerwehrhaus soll errichtet werden, um den örtlichen Brandschutz dauerhaft sicherzustellen.

Vor dem Feuerwehrgerätehaus ist ein Überflurhydrant nach DIN 3222 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen, jedoch nur dort wo es möglich ist, 2,0 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

### **8.5 Belange der Forstwirtschaft**

Die Inhalte des Schreibens vom Forstamt Bad Schwalbach werden zur Kenntnis genommen und waren der Stadt Bad Schwalbach bereits bei Einleitung des Satzungsverfahrens bekannt. Hiernach grenzt der geplante Standort des Feuerwehrgerätehauses unmittelbar an die Waldabteilung 110 B des Stadtwaldes Bad Schwalbach an.

Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass nach der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ein erheblicher Verkehrssicherungsaufwand in der

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
im Stadtteil Fischbach der Stadt Bad Schwalbach 03/2008

teilung entstehen wird. Dieser Aufwand muss jedoch relativiert werden, da es sich bei dem Feuerwehrgerätehaus um ein Gebäude handelt, das nicht zum Wohnen und somit nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient.

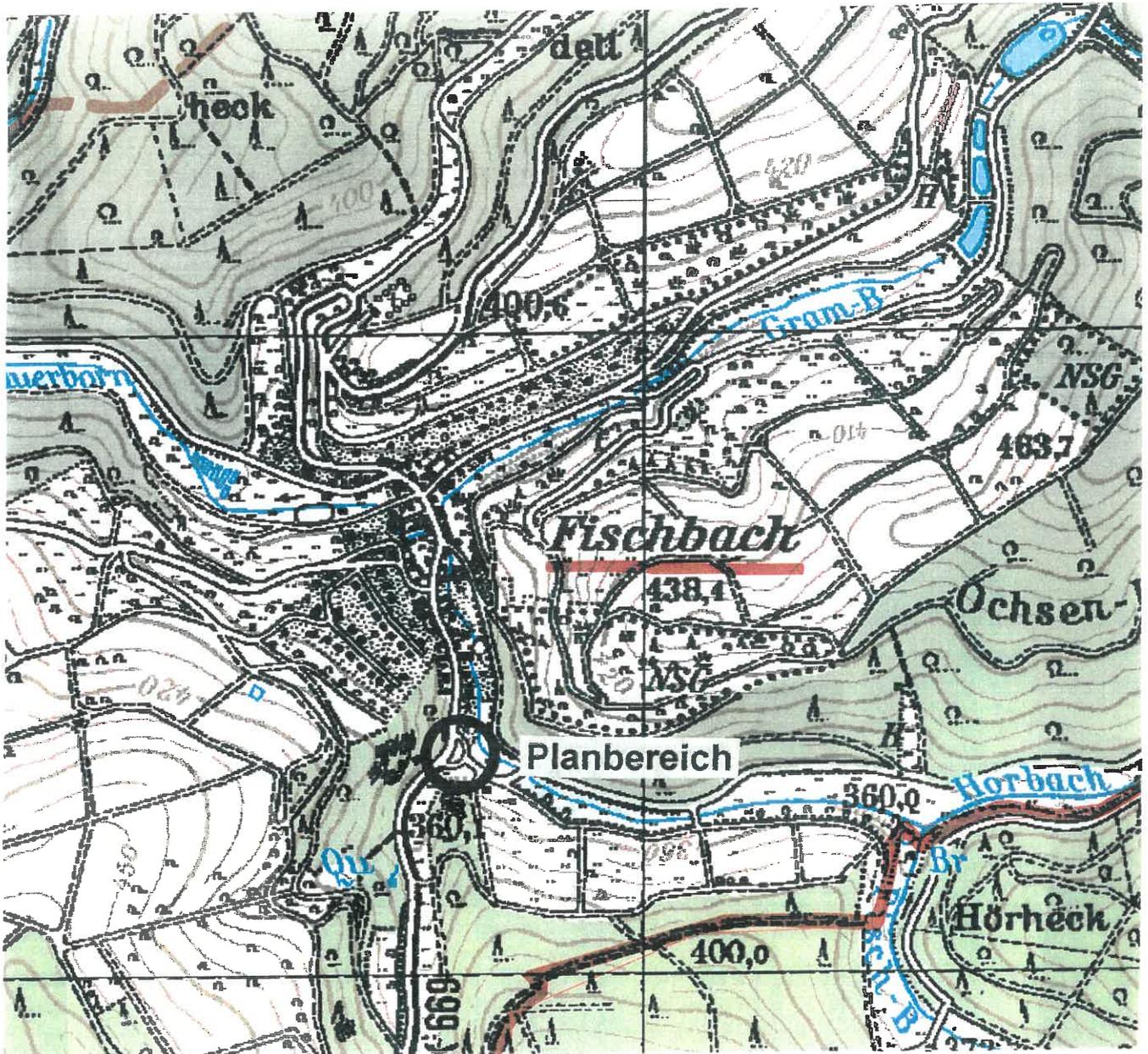
aufgestellt:  
Bad Camberg, im April 2008

Anlage:

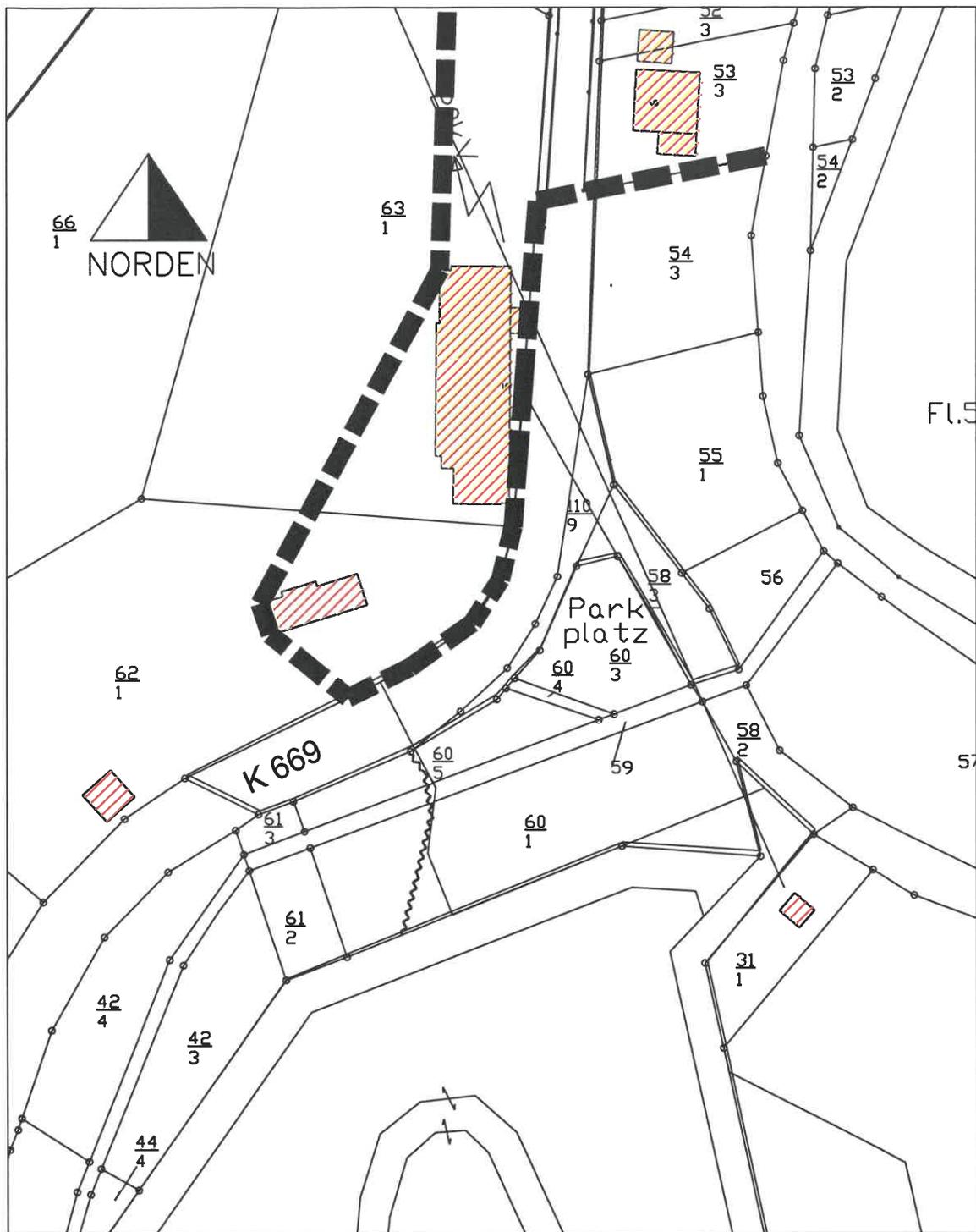
1. Lageplan
2. Bestandplan
3. Abgrenzungskarten 1,2 und 3

# Übersichtslageplan

Auszug aus der topographischen Karte 1 : 10 000



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
für den Bereich  
**“Neues Feuerwehrgerätehaus”**  
im Stadtteil Fischbach der Stadt Bad Schwalbach

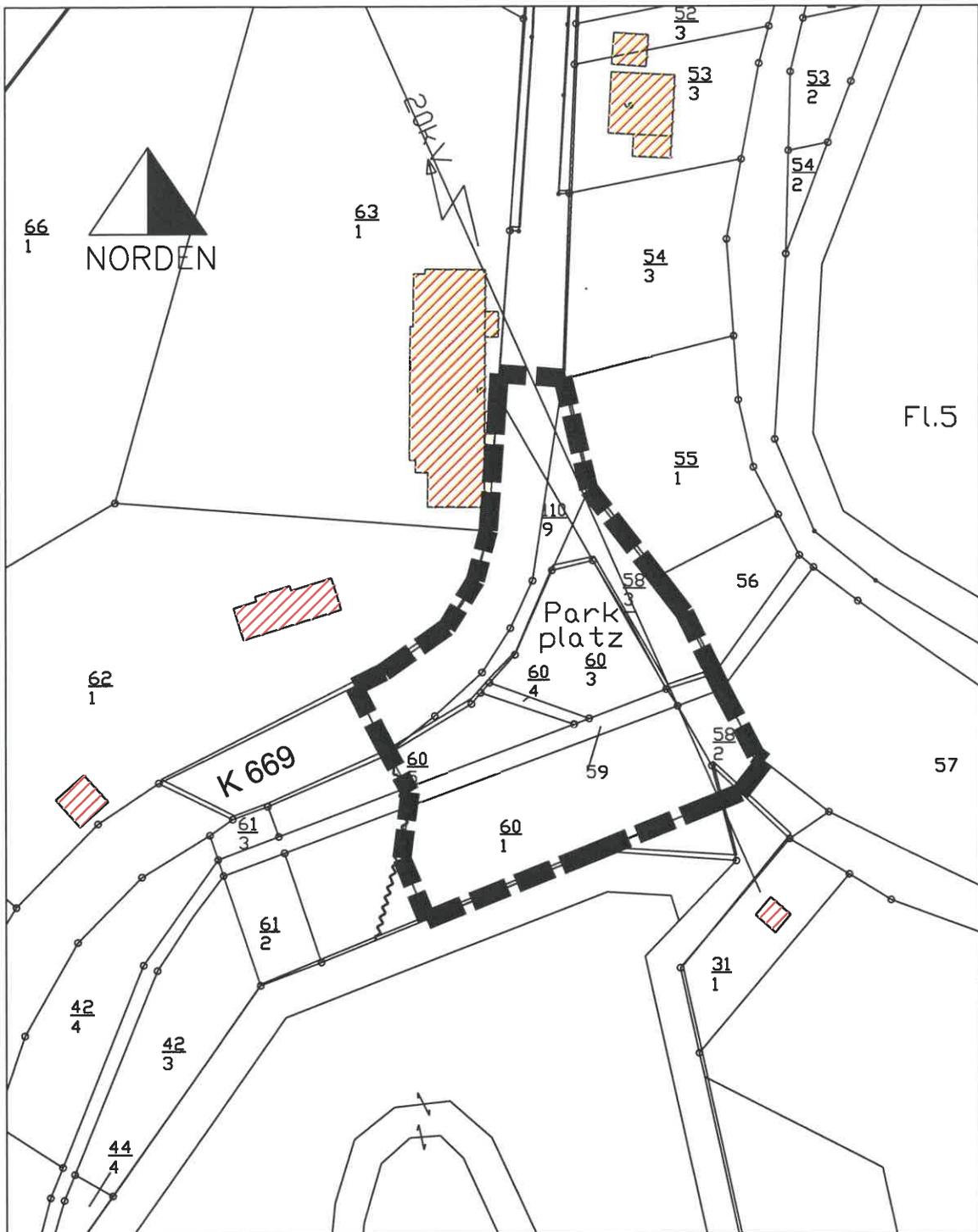



 Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich (derzeitige Beurteilung) zur Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Fischbach gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB

## **Lageplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Neues Feuerwehrgerätehaus" Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Fischbach**

Plankarte 1

Maßstab: 1 : 1000  
 Datum: März 2008

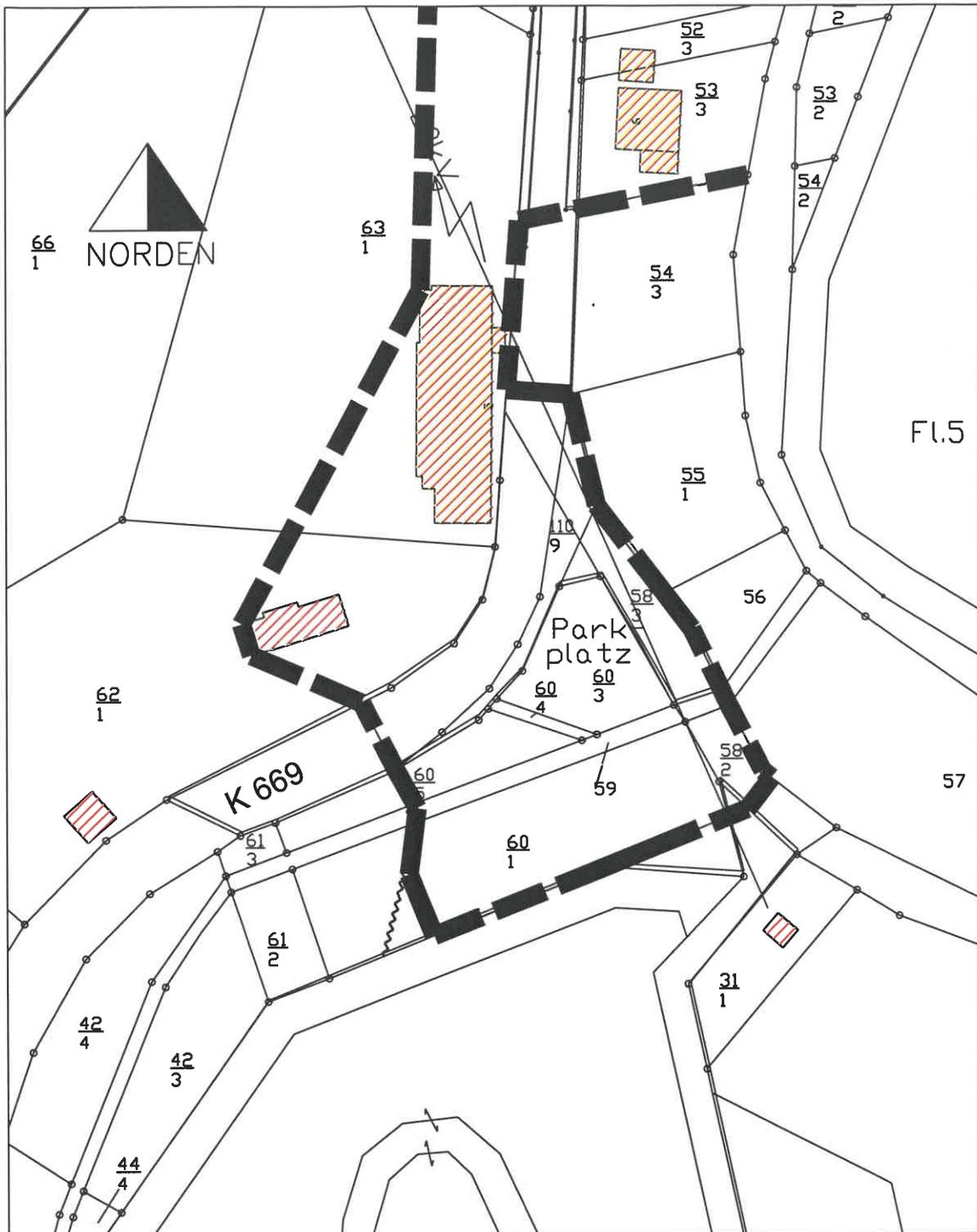


gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB  
 Einbezogene Außenbereichsflächen in den Innenbereich gemäß BauGB

**Lageplan zur  
 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
 für den Bereich "Neues Feuerwehrgerätehaus"  
 Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Fischbach**

Plankarte 2

Maßstab: 1 : 1000  
 Datum: März 2008

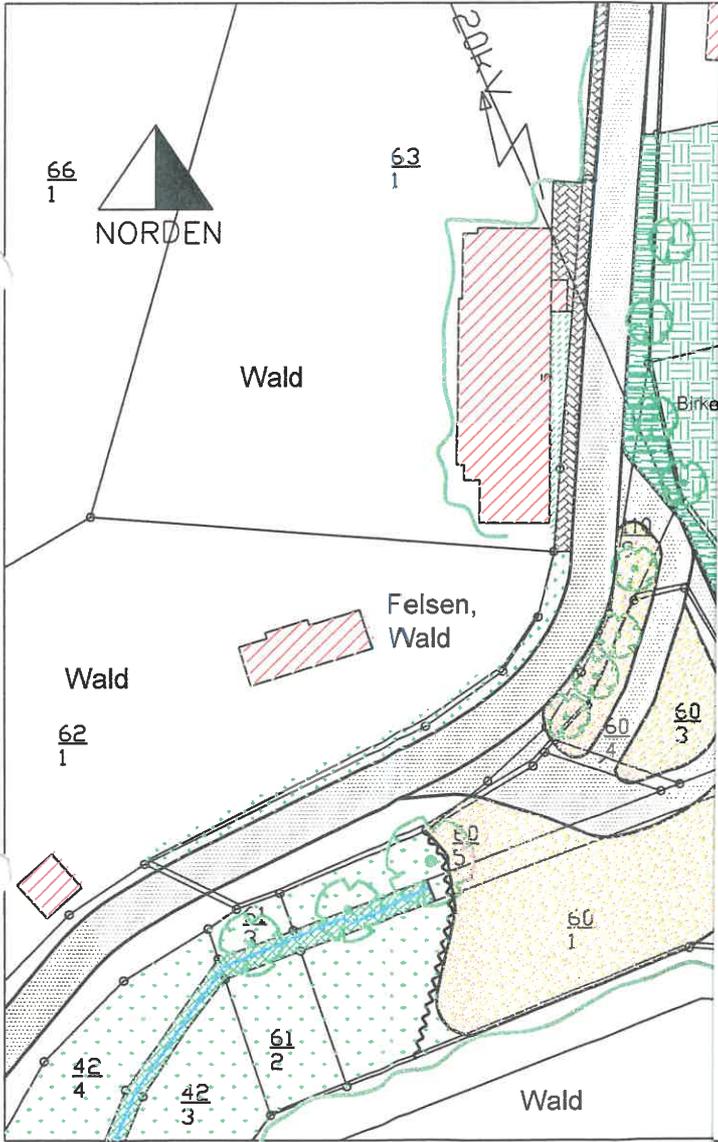


Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich zur Arrondierung des Ortsrandes vom Stadtteil Fischbach unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

## **Lageplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Neues Feuerwehrgerätehaus" Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Fischbach**

Plankarte 3

Maßstab: 1 : 1000  
 Datum: März 2008



SLE-CONSULT  
 Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung  
 Landschaftsplanung  
 Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

| Datum   | Name | Anderung   | Index |
|---|------|--|-------|
| Projekt:  |      | Planungsträger:  |       |
| Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Neues Feuerwehrgereätehaus" Stadtteil Fischbach |      | Stadt Bad Schwalbach<br>Adolfstraße 38<br>65307 Bad Schwalbach |       |
| Planbezeichnung:  |      | Maßstab: o. M.   |       |
| Bestand:  |      | Plan Nr.: 2  |       |
| Planungsstand:  |      | Zeichner: MW   |       |
| Biotopaufnahme Juni 2007  |      | Datum:<br>November 2007  |       |
| Planungsträger:   |      | Planung:   |       |