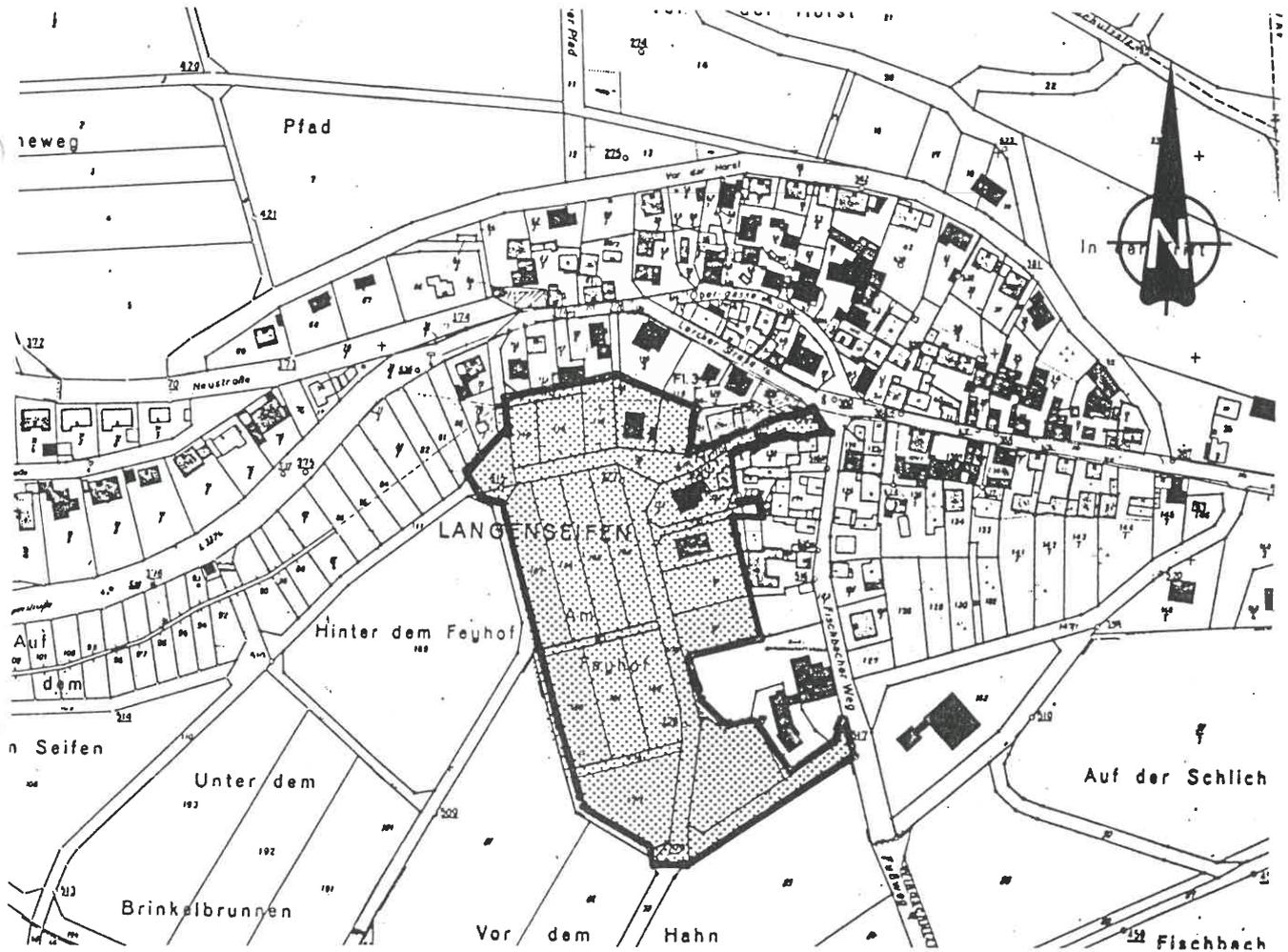


BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Langenseifen „Am Feyhof“ der Stadt
Bad Schwalbach, Stadtteil Langenseifen - Rheingau-Taunus-Kreis -



Stand: April 1996

ABGENOMMEN für: 5.6.97 J.

A. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Ziel der Planung

Das Gelände „Am Feyhof“ als ortskernnahes Wohngebiet von ca. 2 ha Größe stellt eine Ortskernabrundung und gerade noch vertretbare Erweiterung der Bau- und Siedlungsfläche dar.

Die Planausweisung soll Bürgern aus Bad Schwalbach, insbesondere aus dem Stadtteil Langenseifen, die Möglichkeit eröffnen, sich eigenen Wohnraum zu schaffen.

Diese Sicherstellung des Baulandbedarfs für die Eigenentwicklung war lange Zeit durch fehlenden Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung und fehlender Kläranlage nicht möglich und wurde deshalb zurückgestellt.

Der Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung ist zwischenzeitlich erfolgt; die Kläranlage ist fertiggestellt.

Der Plan will eine Integration neuer bebaubarer Flächen in die dörfliche Struktur des Stadtteils Langenseifen ebenso wie einen nahtlosen Übergang zur Feldgemarkung erreichen.

Dies wird durch entsprechende Abgrünung und eine vorgeschriebene Bepflanzung der Grundstücke und Grünstreifen erreichen.

2. Geltungsbereich

2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus einem Teilgeltungsbereich I, der eigentlichen Baufläche, und einem Teilgeltungsbereich II, der gem. Naturschutzrecht notwendigen Ersatzfläche.

2.2 Der Teilgeltungsbereich I beinhaltet folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Schwalbach-Langenseifen:

Flur 3:

Flurstücke: 111 teilweise, 113, 114, 115, 116, 118/2 teilweise, 119/1 teilweise, 175/3 (Weg zum Feyhof), 175/1, 174/1, 174/2, 173/1, 173/3, 187, 186, 185, 184, 170, 169 teilweise, 168/1 teilweise, 167/1 teilweise, 183, 176, 180, 181, 182, 178, 177, 179 teilweise, 165/2 teilweise und 164/1.

Die Größe dieser Teilfläche beträgt ca. 2,17 ha.

2.3 Der Teilgeltungsbereich II beinhaltet in der Flur 6 der Gemarkung Bad Schwalbach-Langenseifen das Flurstück 45. Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,94 ha.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 1995 (Erlaß des Hessischen Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 26.04.1995; StAnz. 26/1995).

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Bad Schwalbach - genehmigt am 28.09.1981 Regierungspräsident Darmstadt, Az.: V/3-61 d 04/01 -

3.4 Sowohl die Vorgaben des Raumordnungsplanes 1995 als auch des Flächennutzungsplanes werden erfüllt.

4. Erschließung des Baugebietes

4.1 Das Baugebiet wird wie folgt erschlossen.

- a. Straße „Feyhof“ von Ortsdurchfahrt bis zur neuen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Zufahrt. Eine Verbreiterung ist aus Kostengründen nicht vorgesehen.
- b. Stichstraße: Fahrbahn 5,50 m beidseitig, Gehwege von 1,50 m bzw. 1,00 m. Wendemöglichkeit am Ende Ø 12,00 m. Anschlüsse der vorhandenen Feldwege.
- c. Erschließungsstraße: Fahrbahn 5,50 m, beidseitig Gehwege 1,50 m bzw. 1,00 m, Anschluß an die bestehende Straße „Fischbacher Weg“.
- d. Zuwegung der zwei bergseitigen, rückwärtigen Grundstücke als Privatzufahrt, 4,00 m breit mit Befestigung in Rasenpflaster. Fußwegige Anbindung Bolz- und Spielplatz 3,00 m breit in wassergebundener Decke.
- e. Zuwegung für die Rückseiten der landwirtschaftlichen Grundstücke im Fischbacher Weg, 4,00 m breit, Befestigung in Rasenpflaster mit entsprechendem Unterbau.

5. Versorgung - Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Erläuterung gemäß Merkblatt der Rundverfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 27.01.1984; Az.: V/3/34-61 d 02-2/86 -

5.2 Wasserversorgung

5.2.1 Eigenversorgung - Städtische Tiefbrunnen

5.2.2 Entnahmemengen der letzten 3 Jahre

1993 = 6.399 m³

1994 = 5.233 m³

1995 = 2.554 m³

5.2.3 Fremdbezug - Wasserbeschaffungsverband - der letzten 3 Jahre

1993 = 16.300 m³

1994 = 18.788 m³

1995 = 22.950 m³

5.2.4 Gesamtverbrauch der letzten 3 Jahre

1993 = 22.699 m³

1994 = 24.021 m³

1995 = 25.504 m³

5.2.5 Wasserqualität

Härtebereich III, Härtegrad 15,5
Aufbereitungsanlage nicht vorhanden.

5.2.6 Nachweis über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Die Wasserleitungen werden in den Erschließungsstraßen mit Anschluß an das vorhandene Rohrnetz verlegt.

Wasserspiegel vorhandener Hochbehälter	472,00 ü. NN
Höchstes Baugrundstück	435,00 ü. NN

Bis I. Geschoß erforderlich	= 2,00 bar
Für jedes weitere Geschoß	= 0,35 bar
Erforderlich	= 2,35 bar
vorhanden	= 3,70 bar

Vorhanden ein Hochbehälter (Baujahr 1988) mit 300 m³ Inhalt.

5.2.7 Sanierungsmaßnahmen, Neuanlagen - keine -

5.2.8 Wasserbedarfsermittlung für das geplante Gebiet - Teilbereich Bebauungsplan -

max. 80 E x 250 L/Ed = 20 m³

5.2.9 Löschwasserversorgung

Löschwasserreserve in dem Hochbehälter = 100 m³.

5.3 Grundwassersicherung

5.3.1 Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Südhessen liegt das Baugebiet nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

5.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

5.5 Überschwemmungsgebiete

5.5.1 Das geplante Baugebiet liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet.

5.5.2 Das geplante Baugebiet liegt nicht im natürlichen Überschwemmungsgebiet.

5.5.3 Durch das geplante Baugebiet entsteht kein Retentionsraumverlust.

5.6 Abwasser

5.6.1 Die Abwasserleitungen werden in die Erschließungsstraßen mit Anschluß an vorhandene Leitungen verlegt.
Anschluß an Sammler zur zentralen Kläranlage.

3.4 Sowohl die Vorgaben des Raumordnungsplanes 1995 als auch des Flächennutzungsplanes werden erfüllt.

4. Erschließung des Baugebietes

4.1 Das Baugebiet wird wie folgt erschlossen.

- a. Straße „Feyhof“ von Ortsdurchfahrt bis zur neuen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Zufahrt. Eine Verbreiterung ist aus Kostengründen nicht vorgesehen.
- b. Stichstraße: Fahrbahn 5,50 m beidseitig, Gehwege von 1,50 m bzw. 1,00 m. Wendemöglichkeit am Ende Ø 12,00 m. Anschlüsse der vorhandenen Feldwege.
- c. Erschließungsstraße: Fahrbahn 5,50 m, beidseitig Gehwege 1,50 m bzw. 1,00 m, Anschluß an die bestehende Straße „Fischbacher Weg“.
- d. Zuwegung der zwei bergseitigen, rückwärtigen Grundstücke als Privatzufahrt, 4,00 m breit mit Befestigung in Rasenpflaster. Fußwegige Anbindung Bolz- und Spielplatz 3,00 m breit in wassergebundener Decke.
- e. Zuwegung für die Rückseiten der landwirtschaftlichen Grundstücke im Fischbacher Weg, 4,00 m breit, Befestigung in Rasenpflaster mit entsprechendem Unterbau.

5. Versorgung - Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Erläuterung gemäß Merkblatt der Rundverfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 27.01.1984; Az.: V/3/34-61 d 02-2/86 -

5.2 Wasserversorgung

5.2.1 Eigenversorgung - Städtische Tiefbrunnen

5.2.2 Entnahmemengen der letzten 3 Jahre

1993 = 6.399 m³

1994 = 5.233 m³

1995 = 2.554 m³

5.2.3 Fremdbezug - Wasserbeschaffungsverband - der letzten 3 Jahre

1993 = 16.300 m³

1994 = 18.788 m³

1995 = 22.950 m³

5.2.4 Gesamtverbrauch der letzten 3 Jahre

1993 = 22.699 m³

1994 = 24.021 m³

1995 = 25.504 m³

5.2.5 Wasserqualität

Härtebereich III, Härtegrad 15,5
Aufbereitungsanlage nicht vorhanden.

5.2.6 Nachweis über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Die Wasserleitungen werden in den Erschließungsstraßen mit Anschluß an das vorhandene Rohrnetz verlegt.

Wasserspiegel vorhandener Hochbehälter	472,00 ü. NN
Höchstes Baugrundstück	435,00 ü. NN

Bis I. Geschoß erforderlich	= 2,00 bar
Für jedes weitere Geschoß	= 0,35 bar
Erforderlich	= 2,35 bar
vorhanden	= 3,70 bar

Vorhanden ein Hochbehälter (Baujahr 1988) mit 300 m³ Inhalt.

5.2.7 Sanierungsmaßnahmen, Neuanlagen - keine -

5.2.8 Wasserbedarfsermittlung für das geplante Gebiet - Teilbereich Bebauungsplan -

max. 80 E x 250 L/Ed = 20 m³

5.2.9 Löschwasserversorgung

Löschwasserreserve in dem Hochbehälter = 100 m³.

5.3 Grundwassersicherung

5.3.1 Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Südhessen liegt das Baugebiet nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

5.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

5.5 Überschwemmungsgebiete

5.5.1 Das geplante Baugebiet liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet.

5.5.2 Das geplante Baugebiet liegt nicht im natürlichen Überschwemmungsgebiet.

5.5.3 Durch das geplante Baugebiet entsteht kein Retentionsraumverlust.

5.6 Abwasser

5.6.1 Die Abwasserleitungen werden in die Erschließungsstraßen mit Anschluß an vorhandene Leitungen verlegt. Anschluß an Sammler zur zentralen Kläranlage.

5.6.2 Kläranlage

Zentrale Kläranlage Fischbach-Langenseifen
Baujahr: 1992
Die Anlage ist für 1.000 Einwohner ausgelegt.

5.7 Andere wasserwirtschaftlichen Belange

Zur Förderung des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser wird für das Baugebiet die Errichtung von Zisternen vorgeschrieben.

5.8 Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Main-Kraftwerke AG Frankfurt/M.-Höchst sichergestellt.

5.9 Die Müllbeseitigung ist durch die Stadt Bad Schwalbach bzw. durch den Rheingau-Taunus-Kreis (öffentlich-rechtliche Vereinbarung) sichergestellt.

5.10 Die Straßenbeleuchtung wird für die geplante Straßenweiterführung entsprechend den Richtlinien ergänzt.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

6.1 Teilgeltungsbereich I

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Nutzungen, die zwar gem. § 5 (3) BauNVO im Dorfgebiet zulässig wären, aber das Gebiet zu stark gewerblich prägen könnten (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,6 bei einer max. zweigeschossigen Bebauung festgesetzt, um eine möglichst kleinteilige, dem dörflichen Charakter angepaßte, aber dennoch wirtschaftliche bauliche Struktur zu erzeugen.

Aus dem gleichen Grund wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² mit einer offenen Bauweise, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Hierdurch soll auch der Lage am Dorfrand Rechnung getragen und der Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden. Um Geschoswohnungsbau, der für das dörflich geprägte Langenseifen untypisch wäre, auszuschließen, sind nicht mehr als drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

6.1.3 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sowie die Freiflächengestaltung gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Die hierzu getroffenen Festsetzungen und Vorschriften dienen zum einen der Minimierung und dem Ausgleich des durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft (vgl. hierzu auch den landschaftsplanerischen Abschnitt der Begründung), zum anderen sind sie städtebaulich aber auch Ausfluß der Randlage des Baugebietes und haben die Funktion der Gestaltung des Übergangs von bebauter Ortslage zur freien Gemarkung. Die am westlichen Rand des Baugebietes festgesetzte Hecke soll hierbei zur Ortsrandbildung beitragen.

6.1.4 Bauliche Gestaltung

Um den dörflichen Charakter Langenseifens zu bewahren, erhält der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen und gestalterischen Vorschriften zu folgenden Bereichen:

- Stellung der Gebäude (Firstrichtung)
- Sockelhöhe
- Dachform und -neigung
- Dachaufbauten und -einschnitte
- Außenwände

Zur Durchsetzung der für den Dorfcharakter wichtigen städtebaulichen (aber auch der landschaftspflegerischen) Ziele ist in dem Bebauungsplan eine Vorschrift über die Ahndung von Zuwiderhandlungen enthalten.

6.1.5 Stellplätze und Garagen

Zur Unterbringung der gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach vom 15.06.1995 erforderlichen Stellplätze sind in dem Bebauungsplan zeichnerisch Flächen für Stellplätze und Garagen (hierzu zählen auch Carports) festgesetzt. Da pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist sichergestellt, daß auch die gefangenen Stellplätze benutzbar sind, weil sie mit dem jeweils davor liegenden Stellplatz einer Wohneinheit bzw. einem Haushalt zugerechnet werden können.

Über die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze hinaus können weitere im Vorgartenbereich angelegt werden, soweit die Grenze von mindestens 40 % gärtnerisch zu gestaltendem Flächenanteil gewahrt bleibt.

6.1.6 Ein Kinderspielplatz und Bolzplatz ist auf dem Gebiet angrenzenden Grundstück (Flurstück 165/2) vorhanden.

6.2 Teilgeltungsbereich II

Um den mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sind neben den landschaftsplanerischen Festsetzungen im Teilgeltungsbereich I weitere Maßnahmen erforderlich. Danach soll im Teilgeltungsbereich II eine Streuobstwiese mit Hochstämmen in alten, lokalen Sorten angelegt werden (vgl. auch den landschaftsplanerischen Abschnitt der Begründung).

7. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

7.1 Teilgeltungsbereich I

7.1.1	Bauflächen allgemeines Dorfgebiet	ca. 1,74 ha
7.1.2	Straßenflächen	ca. 0,38 ha
7.1.3	Straßenflächen - Privatzufahrten - Gesamtfläche	<u>ca. 0,05 ha</u> <u>ca. 2,17 ha</u>
7.2	Teilgeltungsbereich II Ausgleichsfläche	<u>ca. 0,94 ha</u>

8. Bodenordnende Maßnahmen

8.1 Das Gelände befindet sich bis auf das alte Wegenetz in Privatbesitz. Eine Baulandumlegung ist erforderlich.

9. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen.

9.1 Es werden unter Zugrundelegung der heutigen Preise in etwa anfallen (geschätzt):

9.2	Straßenbau	572.000,00 DM
9.3	Zufahrten (Rasenpflaster)	88.000,00 DM
9.4	Kanalisation	385.000,00 DM
9.5	Wasserleitung	374.000,00 DM
9.6	Straßenbeleuchtung	88.000,00 DM
9.7	Ausgleichsmaßnahmen	<u>57.000,00 DM</u>
	Zusammen	<u>1.564.000,00 DM</u>

9.9 Umlagefähige Kosten

9.2		572.000,00 DM
9.3		88.000,00 DM
9.4	30 % von DM	115.500,00 DM
	385.000,00	
9.6		88.000,00 DM
9.7		<u>57.000,00 DM</u>
	Gesamt umlagefähig	<u>920.500,00 DM</u>

9.10 Davon sind von der Gemeinde nach § 129 (1) BauGB mindestens 10 % zu tragen, das sind

92.050,00 DM

B. LANDSCHAFTSPLANERISCHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der landschaftsplanerische Teil stellt Qualität und Quantität zu erwartender Eingriffe i. S. d. Naturschutzrechts sowie Grundlagen zur weitestmöglichen Eingriffsminimierung und Bilanzierung von nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dar.

Im Hinblick auf landschaftsplanerische und künftig auch stadtgestalterische Qualitäten des Planbereichs ist es Aufgabe dieser Landschaftsplanung, eine angemessene planungsrechtliche Integration der Entwicklung vorhandener Potentiale auch für den Naturhaushalt sicherzustellen.

Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet - Geltungsbereich I und II - liegt in der Gemarkung Langenseifen, dem westlichsten Stadtteil der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach. Verwaltungstechnisch ist Bad Schwalbach dem Rheingau-Taunus-Kreis und dem Regierungspräsidium Darmstadt zugeordnet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich I, der die Baufläche umfaßt und am südwestlichen Ortsrand liegt, beinhaltet folgende Grundstücke:

Flur 3:

Flurstücke: 111 teilweise, 113, 114, 115, 116, 118/2 teilweise, 119/1 teilweise, 175/3 (Weg zum Feyhof), 175/1, 174/1, 174/2, 173/1, 173/3, 187, 186, 185, 184, 170, 169 teilweise, 168/1 teilweise, 167/1 teilweise, 183, 176, 180, 181, 182, 178, 177, 179 teilweise, 165/2 teilweise und 164/1.

Er wird durch folgende angrenzende Grundstücke umschlossen:

Nördlich: Flur 3:

Flurstücke: 163/1, 173/4, 171, 169 teilweise, 168/1 teilweise, 167,1 teilweise, 165/2, 166/2.

Südlich: Flur 6:

Flurstücke: 83, 79, 82.

Westlich: Flur 6:

Flurstück 81.

Flur 3:

Flurstücke: 188, 111.

Der Geltungsbereich II, der die Ausgleichsfläche beinhaltet, ist Eigentum der Stadt Bad Schwalbach und umfaßt das Flurstück 45 in der Flur 6. Es liegt ebenfalls in südwestlicher Richtung von Bad Schwalbach und wird von folgenden angrenzenden Grundstücken umschlossen:

Nördlich: Flur 6, Flurstück 44
Östlich: Flur 6, Flurstück 48
Südlich: Flur 6, Flurstück 46
Westlich: Flur 6, Flurstück 22/2

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des westlichen Hintertaunus (304). Dieser stellt eine 300 m - 500 m hohe, von fließenden Gerinnen z. T. tief zerschnittene Rumpfhochflächen im Norden des westlichen Hochtaunus dar. Der südwestliche Rand dieser naturräumlichen Einheit, in dem sich die Geltungsbereiche befinden, ist der Untereinheit des Wispertaunus (304.0) zuzuordnen, deren Höhen zwischen 390 m und 440 m liegen. Im Geltungsbereich I fällt das Gelände relativ gleichmäßig in Nordwest-Richtung von 440 m auf 410 m ab. Im Geltungsbereich II fällt das Gelände von 400 m auf 380 m in Südwest-Richtung ab.

Geologie und Boden

Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist durch Gesteinsvorkommen geprägt, die erdgeschichtlich dem Unterdevon zuzuordnen sind. Es handelt sich um Kauberschichten aus Tonschiefer, schwarz bis schwarzgrau, meist feinschiefrig sowie um Rauhschiefer, dunkelgrau, glimmerreich, z. T. mit Kieselgallen und einzelnen feinsandigen Einschaltungen. Im Geltungsbereich I sind Braunerden anzutreffen, die folgenden Bodeneinheiten zuzuordnen sind:

Bodeneinheit 5 (ca. 75 % Flächenanteil):

Ranker Braunerde (unter Acker Ranker) aus Schieferschutt, örtlich geringe Tuffbeimengung über Schiefer. 0 - 30 cm sandig lehmiger Schluff, bis lehmiger Schluff, mittel bis stark steinig-grusig.

Bodengütebewertung: Acker gering, Grünland gering.

Bodeneinheit 13 (ca. 25 % Flächenanteil)

Braunerde, örtlich erodierte Parabraunerde aus löslehmhaltigem Solifluktionsschutt über Schiefer mit örtlichen Tuffbeimengungen. 30-60 cm (vereinzelt 0,30 cm) sandig schluffiger Lehm bis lehmig-toniger Schluff, schwach bis stark steinig-grusig. Bodengütebewertung: Acker mittel, örtlich gering; Grünland mittel.

Im Geltungsbereich II ist ebenfalls die Bodeneinheit 13 auf der gesamten Ausgleichsfläche anzutreffen.

Quelle: Bodenkarte von Hessen, 1 : 25.000, Blatt 5814, Bad Schwalbach

Herausgeber: Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979.

Grundwasser

In der Gemarkung Langenseifen existiert lediglich ein Brunnen, dessen Schutzzonen den Planungsbereich nicht tangieren. Der Grundwasserspiegel liegt bei dem ca. 700 m entfernten Brunnen, der zur Zeit etwa 15 m³ Wasser/Tag fördert, bei ca. 125 m.

Oberflächenwasser

Im Bearbeitungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

Klima

Das Bearbeitungsgebiet ist durch ein humides und typisch montanes Mittelgebirgsklima bestimmt. Durch die grünbestandsarmen Feldfluren herrscht hauptsächlich im Geltungsbereich II ein besonders durch starke Westwinde geprägtes windoffenes Klima, das durch sommerliches Teilschattklima der vereinzelt in der näheren Umgebung auftretenden Streuobstbestände und Feldgehölze nur geringfügig beeinflusst wird.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 750 und 800 mm im Jahr. Die Vegetationsperiode dauert im Schnitt 225 Tage. Sie beginnt ungefähr am 25. März und endet am 05. November. In dieser Zeit fällt durchschnittlich eine Niederschlagsmenge von 500 - 550 mm.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich entsprechend der bodenkundlichen Voraussetzungen ohne menschlichen Einfluß als Schlußgesellschaft auf bestimmten Standorten entwickeln würde.

Im Geltungsbereich I wäre ohne anthropogenen Einfluß auf die Vegetation ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) im Wechsel mit einem Flattergras Hainsimsen-Buchenwald (Milium-Variante des Luzulo-Fagetum) anzutreffen.

Im Geltungsbereich II würden typische und feuchte Ausbildungen des Hainsimsen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum) vorherrschen.

Aktuelle Nutzung (s. Bestandsplan)

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Feyhof“ (Geltungsbereich I) mit einer Gesamtfläche von 21.700 m² besteht im einzelnen aus folgenden Nutzungstypen:

Hausgrundstücke mit Ziergärten	4.540 m ²
Asphaltflächen	4.870 m ²
Grünland (Weide/Wiese)	11.390 m ²
Wiesenwege	320 m ²
Nutzgarten	590 m ²

Die ringsumgebenden Flächen werden wie folgt genutzt:

nach Norden:	Dorfgebiet mit entsprechender Bebauung
nach Osten:	Ackerland
nach Süden:	Ackerland
nach Westen:	Dorfgebiet mit entsprechender Bebauung

Der Geltungsbereich II (Ausgleichsfläche) wird ackerbaulich genutzt. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls ackerbauliche Nutzflächen.

Ökologisch wertvolle Einzelbiotop

Weder im Geltungsbereich I noch im Geltungsbereich II sind ökologisch wertvolle Einzelbiotop vorhanden. Lediglich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches II befindet sich ein kleinerer Streuobstbestand.

Planung

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind folgende Festsetzungen im Geltungsbereich I zu verwirklichen:

In dem privaten Grundstücksflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben den einheimischen Obstgehölzen standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, die zur Verbesserung des Nahrungsangebotes und Brutplatzangebotes für Vögel, Insekten und Kleinsäuger beitragen.

Mit folgenden Arten sind anteilig mindestens 20 % der Hausgartenfläche zu bepflanzen, wobei auf jeden Fall ein Großbaum zu pflanzen ist.: Artenliste 1:

Bäume:

Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus	Sommerflieder
Prunus serotina	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verschult 100/150 cm; Bäume 3 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang mind. 14-16 cm. Darüber hinaus können weitere einheimische und mittlerweile eingebürgerte Laubgehölze zugelassen werden.

In der besonders gekennzeichneten Fläche am Westrand des Baugebietes ist in den privaten Hausgärten eine mindestens 3 m breite, freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen. Sie dient zur Verbesserung der standortklimatischen Situation, als Windschutzpflanzung und zur Biotopvernetzung.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind geschlossene Fassaden größer als 25 m² Fläche dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Listen zu begrünen:

Parthenocissus	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Clematis	Waldrebe
Polygonum	Knöterich
Hydrangea	Kletter-Hortensie

Je 10 m² zu begrünenden Fassadenteil ist eine Pflanze zu setzen.

Um den Wasserhaushalt positiv zu beeinflussen, ist zur Bewässerung der Grünflächen das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen von 40 Liter je m² Dachgrundfläche vorzusehen.

In den privaten Grundstücksflächen - Vorgärten - ist ein Flächenanteil von mindestens 40 % als Grünfläche anzulegen, um die Versickerung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung ebenso zu gewährleisten wie die Verdunstung des Niederschlagswassers durch die Vegetation (kleiner Wasserkreislauf), die auch wesentlich zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation besonders im Sommer beiträgt.

In jedem Vorgarten ist ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum der Artenliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenliste 3:

Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Cornus mas	Kornelkirsche

Durch die im Teilgeltungsbereich I vorgesehen Maßnahmen sowohl zur Eingriffsnominierung als auch zum Ausgleich sowie durch die in den Teilgeltungsbereichen II festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch die Bebauung eintretende Eingriff in Natur und Landschaft zwar nicht nach Punkten, aber funktional vollständig ausgeglichen.

Es sei jedoch an dieser Stelle auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die sich generell bei der Suche nach geeigneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet der Stadt Bad Schwalbach ergeben.

Bad Schwalbach und seine Stadtteile verfügen über eine reich strukturierte Landschaft mit einem insgesamt relativ hohen Biotopwertpotential, so daß es nur sehr wenige Flächen gibt, die sich überhaupt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege so weit aufwerten lassen, daß ein angemessener Ausgleich für Eingriffe auf anderen (zumeist zwangsläufig reich strukturierten) Flächen entstehen. Zu bedenken ist hier auch, daß ein großer Teil der Gemarkung aus Waldflächen besteht, die generell nicht für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zur Verfügung stehen.

Damit bewegt sich der für Bebauungspläne notwendig werdende Ausgleich jedoch in einem Spannungsfeld:

Zum einen besteht ein dringender Wohnbedarf in Bad Schwalbach, der bedingt ist durch die Funktion als Kreis- und Kurstadt. Dieser Bedarf muß durch die Ausweisung von Wohngebieten per Bebauungsplan gedeckt werden. Ihm soll gemäß § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG sogar besonders Rechnung getragen werden.

Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen.

Zum anderen sind jedoch die Möglichkeiten, diesen Ausgleich zu erbringen, wie gezeigt, beschränkt durch die vorgegebenen natürlichen Bedingungen.

Vor diesem Hintergrund ist jede Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für eine Bebauungsplan zu sehen.

Es sei an dieser Stelle auch auf den in der Bearbeitung befindlichen Landschaftsplan für die Gesamtstadt Bad Schwalbach verwiesen, der alle Ausgleichspotentiale darstellen und endlich eine Vernetzung der Maßnahmen ermöglichen wird.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich II, die dem Baugebiet insgesamt zugeordnet sind, werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes § 8a Abs. 5 in Verbindung mit einer entsprechenden Satzungsregelung auf die einzelnen Grundstückseigentümer verteilt und sind von diesen zu erstatten.