



BAD SCHWALBACH

Begründung

des Bebauungsplanes

"In der Trifft"

**(Kapelle der ev.
Kirchengemeinde)**

im Stadtteil Langenseifen

der Stadt Bad Schwalbach

Rheingau-Taunus-Kreis

**Rechtsplan
Inkrafttreten**

März 2011

Begründung

des Bebauungsplanes

"In der Trifft"

**(Kapelle der ev.
Kirchengemeinde)**

im Stadtteil Langenseifen

der Stadt Bad Schwalbach

Rheingau-Taunus-Kreis

**Rechtsplan
Inkrafttreten**

März 2011

Teil - A

Städtebaulicher Teil

1.0 Anlass der Aufstellung und Verfahren

Die evangelische Kirchengemeinde beabsichtigt die Neuerrichtung einer Kapelle im Stadtteil Langenseifen. In einem vorlaufenden Verfahren wurde hier eine geeignete und verfügbare Fläche in Ortsrandlage gewählt und der Standort mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das zur Planung anstehende Grundstück 23 liegt noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Taunus“. Somit muss ein separates Entlassungsverfahren durchgeführt werden. Die Entlassung erfolgt üblicherweise nur für komplette Grundstücke und nicht für Grundstücksteile. Unter Beachtung der Verordnungsziele und als grundlegende Voraussetzung für eine Entlassung wurde im Vorfeld von der Naturschutzbehörde empfohlen, den Restbereich des Flurstückes als Ausgleichsfläche festzusetzen. Die nicht unmittelbar als Ausgleich benötigte Fläche kann dann als Ökokonto festgelegt werden und im Rahmen zukünftiger Eingriffe bzw. Bebauungspläne entsprechend dem Bedarf an Ausgleich zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan bereitet entsprechend die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Kapelle vor, ebenso die Entlassungsvoraussetzungen für das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Taunus“. Ausgewiesen wird dementsprechend eine Fläche für Gemeinbedarf, für Kirchliche Zwecke sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 7.600 m². Hiervon sind rd. 950 m² als Gemeinbedarfsfläche, rd. 850 m² als Verkehrsfläche und rd. 5.780 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Es liegt am nordöstlichen Ortsrandbereich in der Verlängerung der vorhandenen Erschließung „Vor der Horst“.

| | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Angrenzende Nutzungen: nördlich: | ausgebauter Wirtschaftsweg mit ausgeprägter Saumvegetation, Acker |
| südlich: | ausgebauter Wirtschaftsweg mit ausgeprägter Saumvegetation und 2 Obstbäumen anschließend alle noch gewerblicher Nutzung im Anschluss Wohnbebauung Ortslage |
| östlich: | ausgebauter Wirtschaftsweg mit ausgeprägtem Saumstreifen z.T. Gehölze z.T. offene Felsbildungen |
| westlich: | ausgedehnte Agrarflur |
| nordöstlich: | Feldgehölz |

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Langenseifen

Flur 3, Flurstücke: 23, 20 tlw. (Wirtschaftsweg)

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bauleitplanverfahren

Das Aufstellungsverfahren des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwalbach ist abgeschlossen. Die Planunterlagen liegen beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vor.

Dieser Flächennutzungsplan sieht für den Bereich, auf dem die Kapelle errichtet werden soll (Gemeinbedarfsfläche), eine symbolhafte Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen und Inhalten des zukünftigen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Der FNP wird voraussichtlich schon Rechtskraft besitzen, ehe das Bauleitplanverfahren „In der Trift“ abgeschlossen ist.

3.1 Vorgaben des Regionalplanes

Im rechtskräftigen Regionalplan 2000 Südhessen ist das Plangebiet dargestellt als Bereich für die Landwirtschaft. Da für die Kapelle nur eine geringe Flächengröße mit rd. 1.000 m² erforderlich wird, Einigkeit mit dem Eigentümer und dem Nutzer der Fläche hergestellt wurde und somit die Belange der Landwirtschaft in dem Stadtteil nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben Gemeinnützigkeit besitzt, ist davon auszugehen, dass die Ziele der Regionalentwicklung in den Grundzügen nicht betroffen sind.

4.0 Bauleitplanerische Ziele

Es ist bauleitplanerisches Ziel der Stadt Bad Schwalbach die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Kapelle zu schaffen und gleichzeitig die Grundvoraussetzungen für das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Taunus“ zu schaffen. Somit wird eine Fläche für Gemeinbedarf, für kirchliche Zwecke einschließlich erforderlicher Erschließung festgesetzt sowie eine Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen beschränken sich im wesentlichen auf das Maß der baulichen Nutzung und speziell auf die festgesetzte Grundflächenzahl, die auch zur Ermittlung der Eingriffswirkung erforderlich wird.

Da es sich um ein gemeinnütziges bzw. kirchliches Projekt handelt und es sich daher im Prinzip um ein Prestigeobjekt mit erhöhten architektonischen und gestalterischen Anforderungen handelt, soll den künftigen Planungen hierzu keine unnötigen Auflagen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechend enthält der Bebauungsplan keine bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Gestaltung wird weitergehend im Rahmen der Bauplanung mit der Stadt Bad Schwalbach, den lokalen und regionalen kirchlichen Gremien abgestimmt.

4.1 Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar betroffen.

4.2 Verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV

Die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über einen vorhanden bereits ausgebauten Wirtschaftsweg, der von der Wohngebietserschließung „Vor der Horst“ abzweigt, welche an die L 3374 innerhalb der Ortsdurchfahrt angebunden ist.

Stellplätze müssen auf der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen werden.

ÖPNV-Haltepunkte: regionale Buslinien befinden sich Innerorts an der L 3374.

5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Wasserversorgung

Die Kapelle wird an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Eine Vorabstimmung hat mit den Stadtwerken bereits stattgefunden. Ein nennenswerter Trinkwassermehrbedarf bei Nutzung der Kapelle ist jedoch zukünftig nicht zu erwarten.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten empfohlen, das auf den Dachflächen des „Mischgebietes“ anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 3,0 m³ vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft.

Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

Im Rahmen der Baugenehmigung für die späteren Wohnhäuser ist in die zusätzlichen Genehmigungsbedingungen der Hinweis aufzunehmen, dass die unmittelbare Verbindung der Rohrnetze für Trinkwasser und Regenwasser aus seuchenhygienischen Gründen gem. DIN 2001 nicht zulässig ist. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen.

Bei Anschluss an die Trinkwasserversorgung wird dies durch die Gemeindeverwaltung abgenommen.

Schutz der Trinkwasserversorgung

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen.

Notwendige Maßnahmen sind:

- Trinkwassernachspeisung als freier Auslauf nach DIN 1988
- Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene
- Verteilernetz im Gebäude:
- Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz
- Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahren, um spätere Querverbindungen auszuschließen
- Hinweisschild am Wasserzähler „Achtung“ - In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage“ o. ä.

Schutz des Anlagenbetreibers

Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:

- geeignete Auffangfläche (z. B. kein Asbestdach)
- Qualitätsfilter (z. B. wartungsarmer Filtersammler)
- Speicher
 - Lichtgeschützte, kühle Aufstellung
 - Sedimentationszone
 - Dichte Abdeckung
 - Abschwemmung von Schwimmstoffen
- Speicherüberlauf
 - Rückstaufreiheit
 - Geruchsverschluss
 - Ggf. Froschklappe
- Verteilnetz
 - Schutz gegen Verwechslung
 - Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom
 - Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitung
- Zapfstellen
 - Hinweisschilder „Kein Trinkwasser“ an alten Zapfstellen und Anschlüssen (z. B. Toilette)
 - Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v. a. Schutz der Kinder)

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim
Schulungszentrum Regenwassernutzung

N. Winkler
Brachtalstr. 8
63699 Kefenrod
(06054/2750)

erfragt werden.

Technische Details wurden ferner in folgendem Erlass veröffentlicht:

„Vorläufiger Anforderungskatalog zur Berücksichtigung hygienischer Belange in öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind“.

Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 8. März 1999 (StAnz. 10/1999 S. 709).

5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines geplanten oder rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes.

5.3 Überschwemmungsgebiete

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und deshalb auch keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

5.4 Abwasserableitung

Die Kapelle wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Eine Vorabstimmung mit den Stadtwerken hierzu hat bereits stattgefunden.

5.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

6.0 Energieversorgung

Ein Stromanschluss an das vorhandene Netz der Süwag ist gewünscht.

Die vorhandenen und geplanten Errichtungen der Süwag sind bei weitergehenden Planungen zu beachten.

Bei den Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Außerdem wird in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag (Strom) anzufordern.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigt die Süwag nach Abschluß des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

7.0 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen sollen durch die Telekom bereitgestellt werden, da sich in dem Plangebiet noch keine Fernmeldeanlagen befinden. Leitungstrassen, die sich in dem Gebiet befinden sollen, werden als unterirdische Leitung gem. § 9 (6) BauGB - nachrichtliche Übernahme – gem. Angabe der Telekom - dargestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldewesen sowie Koordinierung mit dem Straßenbau ist die Baumaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn bei dem zuständigen Fernmeldeamt anzuzeigen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung, möglichst unter Federführung der Kommune, möglich.

Zusätzlich ist noch folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leistungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträgern eingeleitet wird um den zeitlichen Ablauf und die Abstimmung der Lage sowie die Dimensionierung der Leitungszonen erfolgen kann.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldewesen sowie Koordinierung mit dem Straßenbau ist die Baumaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn bei dem zuständigen Fernmeldeamt anzuzeigen.

8.0 Belange der Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflüge I- in 65302 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

9.0 Belange der Abfallwirtschaft

Abfälle in nennenswerter Dimension werden nicht anfallen.

10.0 Belange des Bergbaues

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Bergwerkfeldes.

11.0 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises - Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW abs. 4 und 5 zu planen.
3. Hydranten
- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

12.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m.- BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | | | Nutzungsein- schränkungen | |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| | § 16 BauNVO | | | | |
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 | § 19 | § 20 | § 20 | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO | |
| | Grundflä- chenzahl | Geschossflä- chenzahl | Zahl der Vollge- schosse | | |
| | GRZ | GFZ | Z | | |
| Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke § 9 (1) 5 BauGB | 0,6 | / | / | / | Zulässig ist eine Kapelle mit erforderlichen und zweckdienlichen Nebenanlagen |

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Gesamthöhe F_{hmax} = m

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO
in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

4. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a und b und 20 BauGB

4.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und – zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

4.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung und Pflege) anzulegen.

B. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

- a. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.
- b. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

- c. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

13.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 7.586 m²

Gemeinbedarfsfläche = **949 m²**

bebaubar gem. GRZ 0,6 = 569 m²

Freifläche = 380 m²

.....
Verkehrsfläche = **852 m²**

.....
**Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft** = **5.785 m²**

Teil - B

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan) und Umweltbericht

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Gemäß § 1a (2) 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft gem. der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen.

2.0 Lageräumliche Einordnung - aktuelle und umgebende Nutzung - planerische und schutzgebietsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 1.800 m².

Es liegt am nordöstlichen Ortsrandbereich in der Verlängerung der vorhandenen Erschließung „Vor der Horst“.

| | | |
|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| angrenzende Nutzungen: | nördlich: | ausgebauter Wirtschaftsweg mit ausgeprägter Saumvegetation, Acker |
| | südlich: | ausgebauter Wirtschaftsweg mit ausgeprägter Saumvegetation und 2 Obstbäumen anschließend alle noch gewerblicher Nutzung im Anschluss Wohnbebauung Ortslage |
| | östlich: | ausgebauter Wirtschaftsweg mit ausgeprägtem Saumstreifen z.T. Gehölze z.T. offene Felsbildungen |
| | westlich: | ausgedehnte Agrarflur |
| | nordöstlich: | Feldgehölz |

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Langenseifen

Flur 3, Flurstücke: 23/1, 20 tlw. (Wirtschaftsweg)

Planerische und schutzgebietsrechtliche Vorgaben

| | | |
|------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------|
| Ortsspezifische Vorgaben des Regionalplan 2000 | : | Bereich für die Landwirtschaft |
| Landschaftsplan | : | Bestand: Acker, Streuobst Entwicklung: keine Maßnahme |
| Flächennutzungsplan | : | Gemeinbedarf |

Schutzgebietsrechtliche Vorgaben

Nicht betroffen

3.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt

3.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturräumliche Einordnung: | Taunus (30) Westlicher Hintertaunus (304) |
| Topographie: | <ul style="list-style-type: none">• Höhe ca. 450 m ü. NN• mittlere ostexponierte Hangneigung |

3.2 Geologie und Boden

| | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Geologie: | Tonschiefer (Unterdevon), geschieferte Feinsandsteine |
| Boden: | Braunerden mit mittlerer Entwicklungstiefe sowie mittlerer Basensättigung |

3.3 Lokalklima, Human-Bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

Lokalklima

| | |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Lufttemperatur: | 7,5 - 8,0 °C mittleres Tagesmittel |
| Niederschläge: | 750 - 800 mm/Jahr mittlere Niederschlagshöhe |
| Windverhältnisse: | vorherrschend westliche Winde |

Human-Bioklimatisches Potenzial

Das **human- und bioklimatische Potenzial** ist im wesentlichen eine Funktion von standörtlich spezifischen thermischen Reizen bzw. Belastungen.

Wärmebelastung entsteht besonders bei gleichzeitigem Auftreten von hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte (Schwüle) und geringer Windgeschwindigkeit.

Als operationalisierende Parameter sind die mittlere Anzahl der Tage mit einer Lufttemperatur am befeuchteten Thermometer von mind. +18° C (Tf 18) - entspricht einer Äquivalenttemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor - synergistisch zugrunde zu legen.

Im weiteren Bereich des Plangebietes ergeben sich gemäß der Standortkarte von Hessen "Das Klima" folgende Werte:

Tf18 = 10 - 15 Tage
WvJ = 3 - 4 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer geogen geringen bioklimatischen Belastung.

Klimatisches Regenerationspotenzial:

Als klimatisches Regenerationspotenzial bezeichnet man die klimaökologische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion und -ventilation) eines Standortes aufgrund seiner Nutzung, Höhenlage, Topographie und räumlichen Lage zu Wirkungsbereichen z. B. (Siedlungen).

Die Bauflächen im Planbereich sind ein kleines Teilkompartiment eines nördlich der Ortslage vorhandenen Kaltluftentstehungsgebietes mit großer Flächenausdehnung.

Lufthygiene:

Lufthygienische Belastungen (Stäube, Gerüche, Gase) sind nicht bekannt, ausgewiesene Belastungszonen nach BImSchG liegen nicht vor.

3.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot

Oberflächengewässer: nicht vorhanden

Grundwasser: Kluftgrundwasser geringer Ergiebigkeit mit mächtigen pufferaktiven Deckschichten (Schiefer/Lößlehm) bei überwiegend wechselnder bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit.

3.5 Heutige potenzielle Vegetation

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen:

TYPISCHER HAINSIMSEN-BUCHENWALD

(Luzulo-Fagetum typicum)

Standortfaktoren

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ausgangsgestein</i> | Schiefer |
| <i>Boden</i> | Braunerde - (nährstoff- und basenärmer) - Bereichen des Plangebietes: Hangkanten |
| <i>Bestandsstruktur</i> | Buchenwald, stellenweise mit Traubeneiche |
| <i>dominierende Gehölz und Begleitarten</i> | Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Espe, Salweide, Birke, Faulbaum, Besenginster, Brombeere |
| <i>Krautschicht (typische Arten)</i> | Geringes Artenspektrum, Deckung oft gering |

Luzula luzuloides

Agrostis tenuis
Carex pilulifera
Deschampsia flexuosa
Gymnocarpium dryopteris
Oxalis acetosella
Polytrichum attenuatum
Pteridium aquilinum
Vaccinium myrtillus

Weißer Hainsimse

Rotes Straßgras
Pillensegge
Drahtschmiele
Eichenfarn
Waldsauerklee
Waldrandmoos
Adlerfarn
Heidelbeere

3.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Das betroffene Flurstück wird intensiv ackerbaulich genutzt und weist nur sporadisch eine Wildkrautflora auf mit geringem Deckungsgrad. Die vorhandenen Wirtschaftswege weisen ausgeprägte Krautsäume auf. In der westlich angrenzenden Spitzkehre ist an der Außenkurve eine offene Felsbildung mit Fels- und Felsgrußgesellschaften z.T. auch Halbtrocken- bzw. Magerrasenvegetation vorhanden. Teilbereiche sind schon mit Schlehengehölz verbuscht.

Im Nordosten grenzt ein ausgeprägtes Felsgehölz an.

3.7 Fauna

Das explizide Vorkommen besonderer oder geschützter Tierarten ist nicht bekannt.

3.8 Arten- und Biotopschutzpotenzial und Funktion für den Biotopverbund

Methodik der Bewertung

Um die Bedeutung bzw. den Wert der den jeweiligen Standort prägenden Biotope und Biozönosen für Naturschutz und Landschaftspflege zu bestimmen, ist sowohl das örtliche, standortspezifische Arten- und Biotopschutzpotenzial als auch seine Stellung innerhalb des örtlichen Biotopverbundsystems zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt rein qualitativ und argumentativ ohne Verwendung von Punktwertzuweisungen und Verrechnungen.

Grundlage für alle Bewertungsschritte ist die Zugrundelegung eines diesbezüglichen Bewertungsmaßstabes.

Hierbei sind zum einen naturschutzrechtliche und regionalplanerische Vorgaben und Zielsysteme zugrunde zu legen, zum anderen aktuelle naturschutzfachliche Erkenntnisse (Rote Liste, Auswertungen von regionalen Biotop- bzw. Biozönosekartierungen in Landschaftsplänen etc.) zu berücksichtigen.

Jene Vorgaben und Erkenntnisse bilden den Bezugsrahmen für eine naturschutzfachliche, planungsrelevante Bewertung und beinhalten allgemeine oder regionalisierte Vorstellungen über den Sollzustand von Ökosystemen, Biotopverbundsystemen, Arteninventaren oder der Landschaft, in der sich die genannten Strukturen befinden. Dabei ist sowohl der Aspekt des Lebensraum- bzw. Biotopschutzes als auch der des speziellen Artenschutzes relevant, was sich gleichsam in den einschlägigen Rechtsvorschriften zu Naturschutz und Landschaftspflege dokumentiert.

Standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotenzial

Das örtliche Arten- und Biotopschutzpotenzial ist eine Funktion der standortbezogenen Ausprägung folgender qualitätsbestimmender Bewertungskriterien als begrenzter Satz von Indikationsmerkmalen:

- Naturnähe/Natürlichkeit (Grad der Hemerobie),
- Großflächigkeit,
- Entwicklungszustand/Reifegrad,
- Seltenheit des Biototyps bzw. der Biototypenkombination (Komplex),
- Biototypendiversität,
- Artendiversität,
- Seltenheit/Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten sowie von zoo- und phytozoönotischen Lebensgemeinschaften bzw. Anteil der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste Arten),
- Struktur- bzw. Habitatvielfalt,
- Unersetzbarkeit,
- Bedeutung als Teillebensraum für gefährdete Tierarten.

Allgemein steigt das Arten- und Biotopschutzpotenzial mit zunehmender Ausprägung der Qualitätsmerkmale, wobei sowohl der Synergismus einiger oder aller Merkmale als auch die besondere Ausprägung eines einzelnen Merkmals wertbestimmend sein kann.

Bewertungsrahmen - standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotenzial

Folgende Merkmalausprägungen müssen zur Einordnung in der jeweiligen Bewertungsstufe mindestens erfüllt sein:

hochwertig:

- Vorkommen von besonderen Biototypen im Sinne von § 20 c BNatSchG und § 15d HENatG

und/oder

- besonders ausgeprägte Biototypenkomplexe (hoher Vernetzungsgrad) mit hoher Biototypendiversität und Seltenheit der Biototypenkombination (ökotinreich/struktureich)

und/oder

- Vorkommen örtlich oder naturräumlich unterrepräsentierter Biototypen (inkl. landeskulturell bedeutsame, historische Nutzungsformen wie Nieder- oder Mittelwald)

und/oder

- Vorkommen vieler Arten mit geringerem Gefährdungsgrad oder Seltenheitsgrad oder wenige bis viele Arten mit hohem Gefährdungsgrad oder eine bis viele stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten (nach Rote Liste und Bonner Artenschutzverordnung)

und/oder

- Vorkommen gefährdeter zoozöologischer und/oder phytozöologischer Lebensgemeinschaften

und/oder

- Teillebensraumfunktionen für erheblich gefährdete Arten

und/oder

- Vorkommen kaum gestörter, standorttypischer, repräsentativer und großflächiger Biotoptypen/Ökosysteme von hohem Natürlichkeitsgrad mit charakteristischem Arteninventar

Auch werden Flächen mit nachstehenden Charakteristika im Sinne eines vorsorgenden Sicherungsprinzips (dies entspricht dem Zielsystem der Regionalplanung) als hochwertig eingestuft:

- Seltene bzw. bestimmte seltene Tier- und Pflanzenarten sind zum Bewertungszeitpunkt noch nicht nachgewiesen worden, sind aber aufgrund der Lebensraum- und Habitatstruktur sehr wahrscheinlich.
- Gegenüber den Umfeldstrukturen ist eine besondere Eigenart erkennbar, die naturschutzfachlich im Sinne eines empirisch begründeten Analogieschlusses auf ein besonderes biozönotisches Potential schließen lässt.

mittelwertig:

- extensiv genutzte Kulturökosysteme mit erhöhtem Struktur- bzw. Habitatreichtum ohne: ausgeprägte Sonderstandorte bzw. besondere Biotope im Sinne des § 20 BNatSchG, mittel bis stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten oder Lebensgemeinschaften;

jedoch vorhanden:

mäßig ausgeprägte Biotopendiversität ohne ausgeprägte Komplexbildung oder Vernetzung,

Biotoptypen sind im Naturraum noch gut repräsentiert.

Im allgemeinen handelt es sich um diejenigen Landschaftsausschnitte/Bestandteile, die weder als hochwertig noch geringwertig zu bezeichnen sind.

geringwertig:

- struktur- und artenarm,
- keine seltenen/gefährdeten Tier- und Pflanzenarten,
- keine seltenen/gefährdeten Lebensgemeinschaften,
- Allgemein anthropogen intensiv überformt.

Bedeutung im "Biotopverbund"

Es soll versucht werden die für den örtlichen Biotopverbund bestimmenden Qualitätsmerkmale

- Ausbreitungspotential,
- Refugialfunktion,
- Korridorfunktion

über die Parameter

- Repräsentanz der Standortlebensräume im Naturraum und im Gemeindegebiet
- sonstiges Arten- und Biotopschutzpotential des Standortes,
- Flächengröße,
- Kenntnisse über Umfeldstrukturen

einzuschätzen.

Folgende orientierende Bewertungsstufen werden hierzu unterschieden:

1. Hohe Bedeutung

- Vorhandensein von regional oder landesweit und naturraumbezogen stark unterrepräsentierten Biotopen bzw. Biozönosen, die hinsichtlich der jeweiligen syn-, aut- und demökologischen Verhältnisse stabil sind.
- Vorhandensein von Biotoptypen, die im weiteren Umfeld, welches landschaftsökologisch heterogen ist, weniger gut repräsentiert sind, aber auf dem Standort besonders großflächig vorkommen.
- Regional und/oder landesweit seltene Tier- und Pflanzenarten sind in Populationsdichten vorhanden, die eine volle Regenerationsfähigkeit erlauben. (Wertung beruht hier überwiegend auf Schätzungen, da hier meist keine exakten quantitativen, populationsökologischen Aussagen vorliegen.)
- Das weitere Umfeld des Standortes ist von strukturarmen, sehr intensiv genutzten Agrarökosystemen oder Siedlungsgebieten geprägt, so dass auch ein großflächiges überwiegend mittelwertiges Arten- und Biotopschutzpotential von Bedeutung für Refugial-, Ausbreitungs- und Korridorfunktionen ist.
- Die Standorte weisen regional bedeutsame Ausbreitungspotentiale und Refugialfunktionen auf.

2. Mittlere Bedeutung

- Das weitere Umfeld des Standortes ist landschaftsökologisch heterogen und weist ein gut ausgebildetes Biotopverbundsystem auf.
- Die mittel- bis höherwertigen Biotope bzw. Biozönosen des Standortes sind im weiteren Umfeld noch gut repräsentiert.
- Im wesentlichen werden durch die Standortlebensräume Korridorfunktionen gewährleistet.

3. Geringe Bedeutung

- Das Arten- und Biotopschutzpotential des Standortes ist geringwertig oder im Hinblick auf die regionalen Umfeldstrukturen ohne nennenswerte Biotopverbundfunktionen.

Bewertungsergebnis:

1. Im Plangebiet vorkommende geschützte bzw. schutzwürdige Biotope und Arten

- Schutzwürdige Biotope gem. § 15 d HENatG: nicht vorhanden
- offene Felsbildung, Magerrasen angrenzend

2. Sonstige Biotopqualitäten / Wertigkeiten / besondere Arten

- Acker: geringwertig in Bezug auf Lebensraum- und Trittsteinfunktion

Gesamtbetrachtung

Die durch die Baufläche betroffene Ackerfläche ist insgesamt als geringwertig einzustufen.

Biotope auf Sonderstandorten liegen nicht vor.

3.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Der betroffene Landschaftsbildausschnitt ist zum einen geprägt durch die Siedlungsnähe zum anderen durch die weitläufige Kulturlandschaft, die nördlich der Ortslage Langenseifen angrenzt, mit überwiegender ackerbaulichen Nutzung jedoch auch mit einem Anteil an zusätzlichen Strukturen, wie Krautsäume der Wegeränder, einzelne Obstbäume, die bereits beschriebene offene Felsbildung entlang des westlichen Weges, einige Schlehengehölze sowie einem ausgeprägten Feldgehölz im Nordosten angrenzend.

Weiterhin ist im Osten eine Freileitung als technisches Element vorhanden. Das vorhandene Wegenetz wird zum Wandern und Spaziergehen genutzt, da auch in den hangaufwärtsliegenden Bereichen ein hervorragender Panoramablick möglich ist. Als Einrichtungen zur Freizeit und Erholung sind im Bereich des Feldgehölzes Sitzgelegenheiten eingerichtet worden.

4.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Der gewählte Standort entspricht der erforderlichen Funktionalität und den Ansprüchen die von einer Kapelle mit entsprechender Nutzung ausgehen. Es wurde weiterhin ein Standort ausgewählt, an dem die Eingriffswirkungen möglichst gering sind (Acker). Die

geplante Nutzung hat keine allzu großen Flächenansprüche. Die Kapelle kann ein positives hervorzuhobendes Wahrzeichen für den Ortsteil werden.

Mit der zusätzlich aufgenommenen Baumanpflanzung kann insgesamt der betroffene Landschaftsbildausschnitt sogar erheblich aufgewertet werden.

5.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die Bauflächen werden auf ein Maß beschränkt, dass zum einen den konkret beschriebenen Bedarf bzw. die geplanten Maßnahmen abdeckt aber auch noch ein gewisses Maß an Flexibilität offen lässt.

Der zusätzliche Ausbau von Erschließungsstraßen oder -anlagen wird nicht erforderlich.

6.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe

Bebauung und Versiegelung in nachfolgender Größenordnung:

| | | | |
|---------------------|-----|---|--------------------|
| Grundflächenzahl | 0,6 | = | 517 m ² |
| Versiegelung gesamt | | = | 517 m ² |

7.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

7.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

- Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von

517 m² überbaubare Fläche

60 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung zusätzlich entzogen. Dieser Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

7.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven Bausubstanz wird es zu Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt, die mittlere Lufttemperatur pro 10 % versiegelter Fläche um ca. 0,2° C an, die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um 0,4° C, das mittlere Tagesminimum um 0,6° C, das mittlere Tagesmaximum um 0,3° C.

Nimmt man als Bezugsbereich das ursprüngliche Gesamtgrundstück, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (10 % des Geltungsbereiches) folgende Anstiegswerte ergeben:

| | |
|---------------------------------------------------|--------|
| mittlere Lufttemperatur: | 0,2° C |
| mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage: | 0,4° C |
| mittleres Tagesmaximum: | 0,3° C |
| mittleres Tagesminimum: | 0,6° C |

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig ist.

Die Durchlüftung des Plangebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes ist von einer nicht spürbaren bioklimatischen Veränderung im Baugebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

7.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich ausschließlich auf geringwertige Ackerflächen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

7.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Die Wahrnehmung von kirchlichen Einrichtungen hat bei der überwiegenden Bevölkerung einen positiven kulturhistorischen Hintergrund, der auch ein Identitätsmerkmal des Stadtteils Langenseifen darstellen wird, so dass die Wertung der optischen Sinneswahrnehmungen keinen negativen Bezugshintergrund haben.

Der vorhandene Freizeit- und Erholungswert wird nicht beeinträchtigt.

7.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

8.0 Eingriffsbilanz

Gemäß § 1 und 1a BauGB müssen die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in einem geeigneten Maße ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Ausgeglichen werden muss hier der Eingriff von 517 m² überbaubarer und versiegelbarer Fläche.

Die Erschließung der zukünftigen Kapelle soll über den bereits vorhandenen und ausgebauten Wirtschaftsweg erfolgen. Ein weiterer und zusätzlicher Ausbau der befestigten Wegefläche ist derzeit nicht vorgesehen, so dass hier auch keine zusätzlichen Eingriffe im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgenommen wurden.

Sollten in Zukunft Überlegungen angestellt werden, den Weg zur Kapelle weitergehend auszubauen, so sind die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft über den Bebauungsplan nicht abgedeckt, so dass hier eine naturschutzrechtliche Genehmigung mit entsprechender zusätzlicher Eingriffs-Ausgleichsplanung erforderlich würde.

Bilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher, Layser)

Eingriffsbilanz

1. Bestand

| Nutzungstyp | Typ-Nr. | WP/m ² | Fläche in m ² | WP |
|-------------------------|---------|-------------------|--------------------------|---------------|
| Acker, intensiv genutzt | 11.191 | 13 | 862 | 11.206 |
| Summe | | | 862 | 11.206 |

2. Planung

| Nutzungstyp | Typ-Nr. | WP/m ² | Fläche in m ² | WP |
|----------------------------------|---------|-------------------|--------------------------|--------------|
| überbaute und versiegelte Fläche | 10.510 | 3 | 517 | 1.551 |
| gärtnerisch gepflegte Anlage | 11.221 | 14 | 345 | 4.830 |
| Summe | | | 862 | 6.381 |

3. Differenz

| Bestand | Planung | Differenz |
|---------|---------|--------------|
| 11.206 | 6.381 | 4.825 |

9.0 Inanspruchnahme einer Ökokontomaßnahme und Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird nachfolgende Ökokontomaßnahme zugeordnet und nachrichtlich flächenbezogen dargestellt.

Grundstück: Bad Schwalbach

Gemarkung: Bad Schwalbach

Flur: 67

Flurstück: 12

Vorhaben: Vorlaufende Ersatzmaßnahme (Ökokontomaßnahme) nach § 6b HENatG bestandsweiser Nutzungsverzicht zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften
hier: Altbuchenbestand „Eulenberg“ – Wald-Abt. 64 A, Fläche 1,6 ha

Mit Anerkennung der Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 19.05.2004, für die zuvor bezeichnete, vorlaufende Ersatzmaßnahme wurde ein Ausgangswert in Höhe von 80.000 Biotoppunkten zu Gunsten der Stadt Bad Schwalbach in Aussicht gestellt.

Pro Quadratmeter Fläche wurde eine Aufwertung von 5 Wertpunkten anerkannt (16.000 m² x 5,0 WP/m² = 80.000 WP). Für die erforderliche Kompensation im Rahmen des

Bebauungsplanes „In der Trift“ werden für das ermittelte Defizit von 4.825 WP von der anerkannten Ökokontomaßnahme entsprechende 14.010 WP in Anspruch genommen und eine Teilfläche von 965 m² ($965 \text{ m}^2 \times 5,0 \text{ WP/m}^2 = 4.825 \text{ WP}$) zugeordnet.

aufgestellt:

Bad Schwalbach, im März 2011

Für den Magistrat Bad Schwalbach



Hußmann
(Bürgermeister)



Anhang: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anhang

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

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) OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen

Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne

Prinz Albrecht
Speierling

Pflaumen
Wangenheims Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

e) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

| | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-----|----|----|
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel | tro | fr | fe |
| <i>Crataegus laevigata</i> | - Weißdorn (zweiggrifflig) | tro | fr | |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn (eingrifflig) | tro | fr | |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide | | fr | |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder | | | fe |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Traubenholunder | tro | | fe |

f) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

| | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----|----|----|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel | tro | fr | fe |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen | | fr | |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche | | fr | |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schwarzdorn | tro | fr | |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsröse | tro | fr | |
| <i>Rosa pimpinellifolia</i> | - Bibernelle | tro | fr | |
| <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball | tro | fr | |

g) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

| | | | | |
|-------------------------|--------------|-----|----|--|
| <i>Rubus caesius</i> | - Kratzbeere | | | |
| <i>Rubus fruticosus</i> | - Brombeere | tro | fr | |
| <i>Rubus idaeus</i> | - Himbeere | tro | fr | |

h) **BODENDECKER**

| | | | | |
|---------------------|---------------------|--|----|--|
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu | | fr | |
| <i>Vinca minor</i> | - Kleines Immergrün | | fr | |

i) **SCHLINGPFLANZEN**

| | | | | |
|------------------------------|------------------|--|----|--|
| <i>Clematis vitalba</i> | - Waldrebe | | fr | |
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu | | fr | |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | - Wald-Geißblatt | | fr | |

Pflanzarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort:

s= schattig
hs= halbschattig
so= sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

| | | | | |
|----------------------------|---------------|----|---|----|
| 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 | - Pfeifenwinde | 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 |