



---

BAD SCHWALBACH

**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung  
„Steinstraße / Sauerberg“  
gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB**

**Stadt Bad Schwalbach - Stadtteil Lindschied**

**Satzung mit Begründung**

**16. Februar 2021**

**Erstellt durch:  
Ingenieurbüro Marcellus Schönherr**



**Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung**

## INHALTSVERZEICHNIS

I	Textliche Festsetzungen .....	1
II	Begründung .....	4
1.	Veranlassung und Planungsziel .....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.	Bestand.....	6
4.	Übergeordnete Planungen .....	7
5.	Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse / Erschließungsvertrag .....	8
6.	Verfahren .....	9
7.	Inhalt und Festsetzungen .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
8.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
8.1	Wasserversorgung .....	10
8.2	Oberflächengewässer / Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete ...	10
8.3	Abwasserableitung .....	11
9.	Brandschutz .....	11
10.	Denkmalschutz.....	12
11.	Sonstige Versorgung.....	12
12.	Altlasten, Verdachtsflächen .....	13
13.	Bergbau .....	13
14.	Kampfmittel .....	13
15.	Hinweise .....	13
III	Umweltbetrachtung .....	14
1.0	Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation .....	14
1.1	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
1.2	Eingriffsbeschreibung.....	14
1.3	Natürliche Grundlagen .....	15
1.4	Landschaftspflegerische Zielvorstellung .....	17
1.5	Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme.....	17
1.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	18
1.7	Eingriffsregelung .....	19
1.8	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen .....	20
2.0	Zusätzliche Angaben.....	21
2.1	Alternativen zur beabsichtigten Planung.....	21
2.2	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme	21
2.3	Monitoring .....	21

**Satzung „Steinstraße / Sauerberg“  
der Stadt Bad Schwalbach  
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang  
bebauten Stadtteiles Lindschied**

## I Textliche Festsetzungen

Die Stadt Bad Schwalbach erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198) die folgende Satzung „Steinstraße / Sauerberg“

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

**(Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**

Diese Satzung grenzt den bebauten Stadtteil Lindschied am nordöstlichen Siedlungsrand, für den Bereich „Steinstraße / Sauerberg“ in der durch Zeichnung festgelegten Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen Plankarten 1 - 3 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

**Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flur 1, Flurstücke 70/1; 73/1 tlw.; 74/1; 76 tlw.; 77 tlw.; sowie Flur 7, Flurstücke 18/1 tlw.; 18/2, Gemarkung Lindschied, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zur Entwicklung und Ergänzung in den, im Zusammenhang bebauten, Stadtteil Lindschied einbezogen.

### § 3

#### Zukünftig zulässige Bebauung und Bestandsabsicherung

- (1) **Art/Maß der baulichen Nutzung:** allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)  
GRZ : 0,4; max. 2 Wohneinheiten zulässig  
Vollgeschosse : II
- (2) **Bauweise** : offen  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- (3) **Überbaubare Grundstücksfläche** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 durch Baugrenzen festgesetzt.  
BauNVO) Die Baugrenzen treffen keine Regelung zu  
Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist

hierzu zu beachten.

- (4) **Höhenfestsetzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

max. zulässige Firsthöhe = 11 m.  
Dies ist die maximale Höhe baulicher Anlagen über dem jeweils rechtwinklig zur Gebäudeachse ermittelten Schnittpunkt des höchsten Punkt des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

- (5) **Dachformen**  
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 91 HBO)

Zulässig sind:  
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer und daraus abgeleitete Dachformen.  
Zulässige Dachneigung: 25 bis 50 Grad  
Flach- und Pultdächer sind unzulässig.

#### **§ 4**

#### **Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB]**

Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

Es wird festgelegt, dass artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Einzelvorhaben zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der dann zu erstellenden Bauanträge ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen, um Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG auszuschließen.

Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden.

Als Kompensation soll eine vorlaufende Ersatzmaßnahme in Anspruch genommen werden. Der Ankauf der Ökopunkte ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu belegen und deren Ausbuchung nach Rechtskraft ebendort anzuzeigen.

Folgende vorlaufende Ersatzmaßnahme wird in Anspruch genommen:

Nutzungsverzicht im Wald; Staatswald Kernfläche; Gemarkung Burg Hohenstein; Wald Abt. 228 A1 (tlw.) und 229 D 1, Flur 13, Flurstück 5.

#### **§ 5**

#### **Zulässigkeitsgrundlage**

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

#### **§ 6**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

#### **§ 7**

#### **Hinweise**

Hingewiesen wird auf:

- (1) Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).
- (2) Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.

- (3) Es muss eine private Bodenordnungsmaßnahme (Umlegungsmaßnahme) durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch die in der Planzeichnung dargestellten Geh- Fahr- und Leitungsrechte grundbuchmäßig einzutragen.
- (4) Abfallsammelbehälter und sonstige Abfälle (Sperrmüll Elektrogeräte etc.) sind an die nächst befahrbare öffentliche Straße zu verbringen. Dort muss ausreichend Bereitstellungsfläche vorhanden sein.

Bad Schwalbach, den .....  
Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

---

Markus Oberndörfer (Bürgermeister)

## **II Begründung**

### **1. Veranlassung und Planungsziel**

Die Stadt Bad Schwalbach beabsichtigt, im lt. Planzeichnung dargestellten Bereich eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu erlassen.

Mit der Entwicklungs- und Ergänzungs- oder auch Einbeziehungssatzung kann die Kommune einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten, Ortsteile einbeziehen.

Voraussetzung dazu ist, dass die angrenzende Bebauung als städtebaulich prägender Rahmen hinreichend konkret für eine Bebauung ist und dass die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Diese Satzung umfasst die Flurstücke Nr. 70/1, 73/1 tlw., 74/1, 76 tlw. und 77 tlw. der Flur 1 sowie die Flurstücke 18/1 tlw. und 18/2 der Flur 7 in der Gemarkung Lindschied. Die Flurstücke ragen als Außenbereichsgrundstücke fingerförmig von Südost nach Nordwest verlaufend in die bebaute Ortslage hinein.

Durch die Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bebaute Ortslage, die westlich, nördlich und östlich angrenzt, eine Fläche für mehrere Wohngebäude auszuweisen.

Es liegen bereits konkrete Anfragen seitens der Grundstückseigentümer bzw. von Baubewerbern vor.

Für die bebauten Bereiche westlich, nördlich und östlich des Plangebietes wurden Bebauungspläne aufgestellt.

Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt, insofern ist hier bereits der planerische Wille der Kommune dokumentiert.

Dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien der einbezogenen Flächen entnommen werden. Die hier vorliegende Satzung verleiht nach Rechtskraft den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 23.09.2019 beschlossen, im oben bezeichneten Bereich des Stadtteils Lindschied für eine insgesamt ca. 8.695 m<sup>2</sup> große Fläche eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB aufzustellen.

Der Beschluss wurde am 16.01.2020 im Wiesbadener Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB wurde die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Auslegung und Beteiligung im Rahmen der § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 25. 05. 2020 bis einschl. 26. 06. 2020 (33 Tage) durchgeführt.

Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 2 beteiligt.

Im Falle einer Flächennutzungsplanfortschreibung ist der Bereich entsprechend seiner Nutzung darzustellen.

Planziel der Ergänzungs-, Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang dem Außenbereich zugeordneten Flächen in der Gemarkung Lindschied, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Der Ortsbeirat Lindschied hat Kenntnis von der Planung.

Die Planung entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine innerörtliche Freifläche entwickelt wird. Die Planung stellt nach Ansicht der Stadt eine geordnete Nachverdichtung dar.

Seit 2005 wurde das politische Ziel verfolgt, die historischen Ortskerne in den Stadtteilen zu stärken und auf die Ausweisung von neuen Wohngebieten an den Ortsrändern zu verzichten. Allerdings stehen in einzelnen Stadtteilen keine Immobilien/Flächen mehr für die Eigenentwicklung zur Verfügung und die städtebauliche Entwicklung im Bestand stößt an ihre Grenzen. Infolgedessen sind bereits nachweislich junge Familien aus den Stadtteilen abgewandert, die in ihrem Heimatdorf weder eine zum Verkauf stehende Bestandsimmobilie noch ein Baugrundstück gefunden haben und erwerben konnten. Durch die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, die aktuell zunehmende Nachfrage nach Baugrundstücken und den Zuzug aus dem gesamten Rhein-Main Gebiet wird diese Problematik noch verstärkt.

Um der örtlichen Bevölkerung und insbesondere jungen Familien eine Bleibeperspektive zu eröffnen, beabsichtigt die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach in den betroffenen Stadtteilen Langenseifen und Lindschied neue Baugrundstücke auszuweisen. Die vorliegende Planung verwirklicht diese politische Grundsatzentscheidung im Ortsteil Lindschied.

Eine städtische Beleuchtung des Sachverhalts dokumentiert im Rahmen einer Begründung, dass die geplanten Baugebietsausweisungen in den Stadtteilen Langenseifen und Lindschied nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen und für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung in Bad Schwalbach notwendig und erforderlich sind.

In Lindschied stehen derzeit keine verfügbaren bebaubaren Grundstücke zur Verfügung. Aus dem Leerstandskataster der Stadt geht hervor, dass zurzeit keine Leerstände von Wohngebäuden im Ortsteil zu nennen sind.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

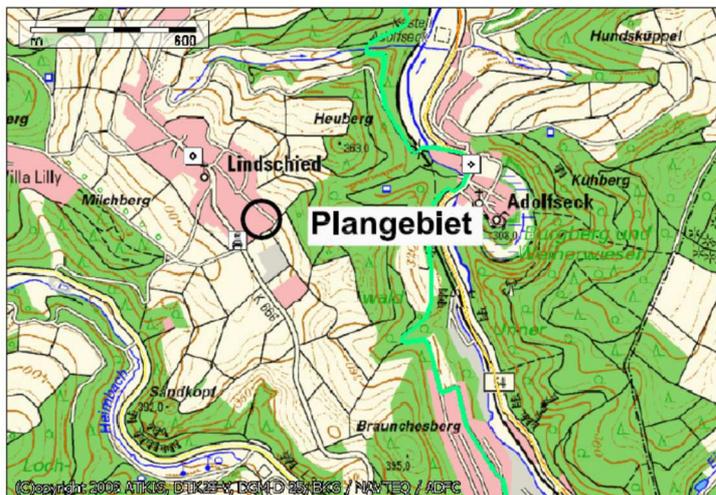
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am südlichen Ortsrand von Lindschied, zwischen der dortigen Bestandsbebauung, die westlich, nördlich und östlich angrenzt und umfasst folgende Grundstücke:

Stadt Bad Schwalbach ST Lindschied:

Flur 1: Flurstücke Nr. 70/1, 73/1 tlw., 74/1, 76 tlw. und 77 tlw.

Flur 7: Flurstücke Nr. 18/1 tlw. und 18/2.

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes, ohne Maßstab



### 3. Bestand

Der Ergänzungsbereich ist derzeit durch verschiedene Grünstrukturen wie Hecken und Gehölze sowie Grünlandflächen begrünt. Teilweise bestehen Gartenhäuser und eine Lagerhalle o.ä..



Im Bereich Steinstraße Nr. 20 wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme am 10. Juli 2019 gebaut.

Aufgrund der hier im Rahmen der Zulässigkeiten zutage getretenen Defizite des dort geltenden Bebauungsplanes wird in der vorliegenden Satzung eine Höhenfestsetzung und eine Festsetzung zu den Dachformen getroffen. Eine Flachdach- Staffelgeschoßbebauung mit einer Höhenentwicklung wie nebenstehend, wird von der Stadt an dem hier bestehenden Standort als städtebaulich unpassend und nicht erwünscht angesehen



Die Flurstücke Nr. 76 und 77 sind als aufgelassene Gärten mit entsprechendem Bewuchs anzusprechen, z. Teil mit Gartenhütten und geringfügigen Versiegelungen.

Die verbleibenden Flurstücke stellen sich als intensiv gemähtes Grünland mit einzelnen Obstbäumen dar

Abb. 2: Luftbild mit Kataster, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bad Schwalbach, Befliegung 2017



#### 4. Übergeordnete Planungen

##### Regionalplan Südhessen 2010

Im ROP ist die Ergänzungsfläche nach derzeitiger Beurteilung als Vorranggebiet für Siedlung/Bestand dargestellt.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen, ohne Maßstab



4 Freiraumsicherung und -entwicklung

4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

10 Land- und Forstwirtschaft

10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft

10.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

3.4.1 Vorranggebiet Siedlung

##### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche Mischbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach, ohne Maßstab



#### Landschaftsplan

Relevante Aussagen zu Naturschutz und Landschaftspflege für den Planbereich sind dem Landschaftsplan Bad Schwalbach nicht zu entnehmen.

FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Von der geplanten Satzung sind keine anderen laufenden Verfahren zu verbindlichen Bauleitplanungen betroffen.

### **5. Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse / Erschließungsvertrag**

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Erwerbsabsichten der Stadt Bad Schwalbach bestehen nicht. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Die künftige Grundstückseinteilung obliegt den Alteigentümern. Dementsprechend muss eine private Bodenordnungsmaßnahme (Umlegungsmaßnahme) durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch die in der Planzeichnung dargestellten Geh- Fahr- und Leitungsrechte grundbuchmäßig einzutragen. Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung stellt lediglich eine vorgeschlagene Option dar und wird nicht rechtsverbindlich.

Die dargestellte private Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) obliegt auch künftig den privaten Eigentümern.

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastenden Flächen dient vorrangig zur verkehrlichen Erschließung, da einzelne Grundstücke nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sind (und dies auch nicht erforderlich ist). Diese Festsetzung dient auch dazu, wenn Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unter- oder oberirdisch über fremde Grundstücksflächen geführt werden sollen.

Der von der Festsetzung begünstigte Personenkreis bezieht sich auf die jeweiligen Anlieger. Die begünstigten Grundstückseigentümer haben ihr Einverständnis einzubringen.

Bezüglich der Regelung der verkehrlichen (dargestellte öffentliche Verkehrsfläche) und technischen Erschließung (Wasserver- und -entsorgung, Kanal, Strom und sonstigen technischen Einzelheiten) ist zwischen der Stadt und den Eigentümern ein Erschließungsvertrag zu fassen.

## **6. Verfahren**

Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist ein Vorgang bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt.

Insofern ist eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

## **7. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die in Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es können in ihnen einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. D. h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

### Vereinbarkeit mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung

Die Planung kann zum einen gut in die Landschaft eingefügt werden, zum anderen können immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Mit der Satzung werden auf einer Fläche von knapp 7.000 m<sup>2</sup> neue Bauplätze geschaffen. Exemplarisch ist in der Planzeichnung eine mögliche Grundstücksaufteilung vorgenommen, die jedoch nicht rechtsverbindlich ist.

Die Anordnung der Gebäude nimmt die Baufluchten westlich und östlich des Plangebietes entsprechend auf und trifft die erforderlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung. Mit der Überplanung wird der südliche Ortsrand von Lindschied verträglich abgerundet.

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über eine bestehende öffentliche Wegeparzelle (Flurstücke 18/1 tlw. und 18/2). Im Weiteren werden die avisierten Grundstücke über private Flächen erschlossen, die teilweise auch als Verkehrsflächen dargestellt sind und deren Nutzung jeweils durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sind.

Die sonstige Erschließung kann über die öffentliche Wegeparzelle gesichert werden.

Aus der Dimensionierung des Gebietes mit dargestelltem Parzellierungsvorschlag für 11 Parzellen lässt sich das PKW-Aufkommen abschätzen. Laut Statistiken sind 1 – 2 PKW je Haushalt anzunehmen. Es ergibt sich daher ein marginales Aufkommen von im Mittel ca. 17 PKW.

### Zulässigkeit von Vorhaben

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da der Geltungsbereich explizit der öffentlichen Wegeparzelle eine Größe von knapp 7.000 m<sup>2</sup> hat, werden die Umweltbelange im Rahmen der Satzung betrachtet und eine Kompensation erarbeitet.

### Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Die genannten Grundstücke einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden.

## **7.1 Art der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeiten für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche richten sich entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB nach der angrenzenden Wohnbebauung. Es soll jedoch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden bei max. 2 realisierbaren Vollgeschossen.

Darüber hinaus sollen max. 2 Wohneinheiten zulässig sein.

Diese Festsetzung dient zum einen der Anpassung an die Ortsrandlage und zum anderen soll jedoch ein akzeptabler Dichtewert erreicht werden.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für Abstandsregelungen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6,7 HBO).

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und um die Zulässigkeiten zu konkretisieren, erachtet es die Stadt als erforderlich eine max. Firsthöhe als auch die zulässigen Dachformen festzusetzen, um ein geregelter Ortsbild zu gestalten.

Weitere Baugestaltungsvorschriften gem. § 91 HBO werden nicht erlassen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## **8. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **8.1 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung bzw. an den öffentlichen Kanal ist vorzusehen und möglich. Entsprechende Regelungen erfolgen im Zuge der Bauanträge.

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann hergestellt werden. Ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Kanalisation kann sichergestellt werden.

Bei der Wasserversorgung ist darauf zu achten, dass sowohl durch die Leitungsführung als auch durch die Nutzung die Gefahr einer Verkeimung des Wassers vermieden wird.

### **8.2 Oberflächengewässer / Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete**

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet. Es sind weder Trinkwasserschutzgebiete noch Uferstrandstreifen und Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern betroffen.

### **8.3 Abwasserableitung**

Die kommunale Kläranlage ist ausreichend bemessen, das zu erwartende anfallende Abwasser kann schadlos behandelt werden.

Die abwasserseitige Erschließung ist im Rahmen der Bauanträge sicherzustellen.

## **9. Brandschutz**

### Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung (2018) und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ  $\leq 0,7$  muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.

### Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80-100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überfluthydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4060 zu beschildern.

### Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises abzustimmen

## 10. Denkmalschutz

Gemäß § 20 – 25 HDSchG sind Bodendenkmäler wie Mauern-, Steinsetzungen-, Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung archäologische Denkmalpflege – Schloss Biebrich / Ostflügel in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## 11. Sonstige Versorgung

### Telekommunikation:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Die entsprechenden Grundlagen können bei der Telekom als Anbieter eruiert werden.

### Strom-, Gasversorgung

Bestehende und noch zu planende Versorgungseinrichtungen sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen des Strom- und Gasversorgungsnetzes, sowie die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung (siehe 5. Bodenrodung / Eigentumsverhältnisse / Erschließungsvertrag) ist eine Erweiterung des Strom- und Gasnetzes zu planen. Der Erschließungsvertrag muss zwingend die Eintragung von Dienstbarkeiten zur dinglichen Sicherung von Versorgungsanlagen im Grundbuch beinhalten.

Für die Ausarbeitung benötigt der Versorgungsträger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungsleitungen und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Für die Projektierung der Bepflanzung wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen:

- Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.
- Bei geringen Abständen sind die Bäume zum Schutz von Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen kann der Abstand zwischen Wurzelschutz und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

## **12. Altlasten, Verdachtsflächen**

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind nach Recherche im ALTIS des Landes Hessen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt.

Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

## **13. Bergbau**

### Rohstoffsicherung

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

### Aktuelle Betriebe

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

### Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten

Im Plangebiet ist nach den Unterlagen des Bergamtes zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

## **14. Kampfmittel**

Es liegen der Stadt Bad Schwalbach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor. Aus diesem Grund wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt.

Sollten sich Verdachtsmomente zum Vorkommen von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **15. Hinweise**

Hingewiesen wird auf:

- Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen

- Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gem. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser

### **III Umweltbetrachtung**

#### **1.0 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation**

##### **1.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Da bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind und auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Es erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt, sowie eine Beschreibung potenzieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ebenso werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

##### **1.2 Eingriffsbeschreibung**

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier zum einen ein Bereich ehemaliger Hausgärten und zum anderen eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit einem Baumbestand von 7 Bäumen, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden, in Anspruch genommen. Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen sind kleinteilig vorhanden.

Nach Erlass der Satzung werden auf Grundlage des § 34 BauGB Wohnhäuser mit entsprechenden Hausgärten errichtet werden können. Es ist somit von einer Zusatzversiegelung für Gebäude und deren Nebenanlagen auszugehen.

Für die zulässigen Wohnhäuser ist bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 mit max. möglicher Überschreitung von 0,2 für Zuwege etc. von einer Versiegelung für Gebäude von max. 2.788 m<sup>2</sup> und zusätzlich teilversiegelbarer Fläche von max. 1.394 m<sup>2</sup> auszugehen.

Insgesamt sind alle Umwelteinwirkungen, die von dem künftigen Vorhaben hervorgerufen werden, durch die Standortwahl auf ein Mindestmaß reduziert, so dass davon auszugehen ist, dass keine nachhaltigen schädlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter und Umweltsektoren des Naturhaushaltes zu verzeichnen sind.

### 1.3 Natürliche Grundlagen

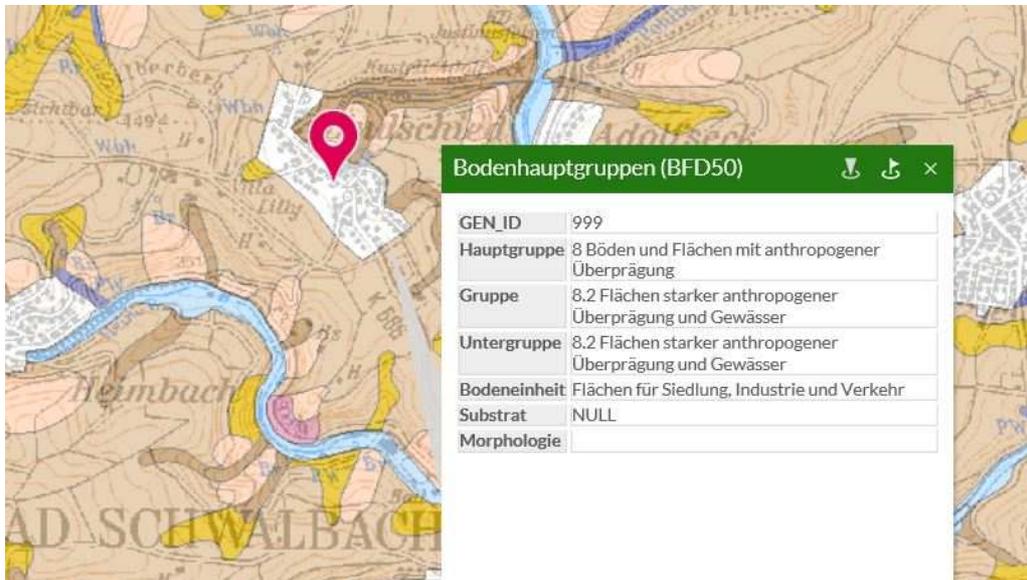
- **Naturräumliche Einordnung und Topographie**

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Groseinheit „Rheinhesisches Schiefergebirge“ Haupteinheit „Taunus“ (Nr. 30) und hier in der Untereinheit „Westlicher Hintertaunus“ (Nr. 304) und „Bad Schwalbach – Hohensteiner Aartal“ (304.2). Die Landschaft besteht aus gewellten Hochflächen, die von Nordwesten nach Südosten von ca. 200 m auf ca. 500 m ü.N.N. ansteigen.

- **Geologie, Boden, Wasserhaushalt**

Quelle: Bodenvierer Hessen

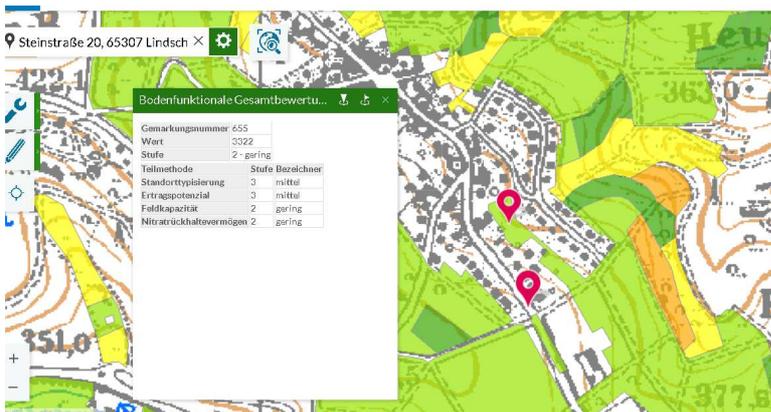
Bodenarten Gruppe: SL (SL, SL/T) bzw. IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo) bzw. L  
Sand bzw. sandiger Lehm und lehmiger Sand im nördlichen Teilbereich Lehm



Bewertung:

Die Bodenfunktionsbewertung in der Planung des Bodenvierer Hessen ergibt folgende Bewertung:

- 2 gering.
- Standorttypisierung: 3 mittel
- Ertragspotential: 3 mittel
- Feldkapazität: 2 gering
- Nitratrückhaltevermögen: 2 gering



Darüber hinaus ist laut Bodenviwer von Böden mit stark anthropogener Überprägung auszugehen und damit einem nicht näher verifizierbaren Defizit der natürlichen Bodenfunktionen. Über die Grundwasserqualität und Grundwasserneubildungsrate liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Das hier tiefer anstehende Grundwasser und die Puffer- bzw. Sorptionsfähigkeit der Bodendeckschichten bedingen eine mittlere – geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Aufgrund der geringen Feldkapazität ist die Auswaschungsgefährdung des Bodens mindestens als mittel einzustufen. Es ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung des Grundwassers oder des Grundwasserleiters auszugehen, da nicht mit Gründungstiefen durch Bautätigkeit zu rechnen ist, die hier Einfluss nehmen könnten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht anzunehmen.

- **Klima**

Mittelgebirgsklima

Durchschnittlicher Jahresniederschlag 800 mm/Jahr

Jahresdurchschnittstemperatur 7 – 8 ° C

Bewertung:

Das Plangebiet wird aufgrund seiner geringen Größe und vor allem der 3-seits umgebenden Bebauung als Potentialfläche für Kaltluftströme und die Frischluftentstehung nur bedingt wirksam.

- **Heutige potenziell natürliche Vegetation / aktuelle Vegetation**

Aufgrund der geologischen und klimatischen Standortverhältnisse würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Untersuchungsraum eine potenziell natürliche Vegetation aus Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) entwickeln. Aktuell ist das Plangebiet als Grünlandfläche bzw. ungenutzte ehemalige Hausgärten zu bezeichnen. Es finden sich Gebüsche. Im Bereich der Grünlandfläche stocken 6 Bäume.

Bewertung:

Die Grünlandflächen unterliegen einer mäßigen Nutzung. Magerzeiger wurden bei der Begehung im Juli 2019 nicht erfasst.

- **Fauna**

Das Vorkommen besonderer oder geschützter Tierarten ist nicht bekannt und aufgrund der örtlichen Situation auch nicht zu erwarten.

Bewertung:

Aufgrund des angetroffenen Zustandes kann eine Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten angenommen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei um Ubiquisten handelt, die in nächster Umgebung und auch in den entstehenden Hausgärten gleichwertige Habitate vorfinden.

Eine Bedeutung als Habitat für Bilche kann aufgrund der räumlichen Nähe zur 3-seitig umschließenden Bebauung nicht angenommen werden, da Haselmäuse eine solche Nähe nachweislich meiden.

Es wird jedoch vorsorglich festgelegt, dass artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Einzelvorhaben zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der dann zu erstellenden Bauanträge ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen um, Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG auszuschließen. Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden.

• **Arten- und Biotopschutzpotential**

Im Plangebiet vorkommende geschützte bzw. schutzwürdige Biotop- und Arten:

Schutzwürdige Biotop- gem. BNatSchG	nicht vorhanden
Hessische Biotopkartierung	nicht vorhanden
Geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten	nicht vorgefunden

Sonstige Biotopqualitäten / Wertigkeiten / Besondere Arten:

Grünfläche: mittlere Lebensraumfunktion und Bedeutung im Biotopverbund

Gehölze: hochwertig in Bezug auf Lebensraum und Trittsteinfunktion

Bewertung:

Das Biotopschutzpotential des Plangebietes ist eher als, für eine solche Fläche durchschnittlich zu beurteilen. Die Entstehung neuer Hausgärten stellt vergleichbare Habitats mit vergleichbarem Störfaktor zur Verfügung.

• **Landschaftsbild**

Der Landschaftsbildausschnitt wird durch die bereits angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zu Wohnbebauung. Es liegt eine mittlere Landschaftsbildvielfalt vor.

Bewertung:

Der Bereich ist für die ortsnahe landschaftsbezogene Erholung der Bürger nicht von Bedeutung. Ein regionales oder gar überregionales Freizeit- und Erholungspotential liegt nicht vor.

• **Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

**1.4 Landschaftspflegerische Zielvorstellung**

Es werden Ziele formuliert, inwieweit Natur und Landschaft in idealer Weise zu schützen bzw. zu entwickeln wären. Diese Ziele sind unter Ausschluss der geplanten Baumaßnahme, aus Sicht des Naturschutzes zu entwickeln.

Zielvorstellung Boden

Vermeidung von Versiegelungen  
Vermeidung von Verdichtungen  
Verhinderung von Schadstoffeintrag

Zielvorstellung Klima

Erhaltung von Kaltluftentstehungsflächen  
Erhaltung von Kaltluftabflussbahnen

Zielvorstellung Wasser

Schutz des Grundwassers  
Versickerung von Niederschlägen im Planungsraum

Zielvorstellung Lebensgemeinschaften

Erhaltung von Lebensräumen  
Verbesserung von Lebensräumen

**1.5 Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme**

Boden, Wasser

Bodengüte: gering  
Vegetationsfähige Bodenfläche: wesentlich  
Grundwasserstand, -verschmutzung und -schwankungen: unwesentlich

Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen, Mensch und Gesundheit

Luftaustausch: nicht spürbar

Kaltluftentstehung: keine Beeinträchtigung  
Wärmebelastung, Bioklima: keine Beeinträchtigung  
Lufthygiene, Geruch: keine Beeinträchtigung  
Lärm: keine Beeinträchtigung

#### Lebensgemeinschaften Landschaft

Tier- und Pflanzenwelt: die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist als gering einzustufen da die neu entstehenden Hausgärten entsprechende Habitate bieten

Biotope: es sind keine besonderen Biotope betroffen

Landschaftsbild: für den Betrachter ist nicht mit Beeinträchtigungen des Landschaftsausschnittes zu rechnen

Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG finden nicht statt.

#### **Wechselwirkungen**

Bauliche Anlagen	<->	direkte Vernichtung oder Beeinträchtigung von Arten, Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodenfunktionen
Bautätigkeit	<->	Beeinträchtigung von Arten, Begünstigung von synanthropen Arten
Bodenabtrag	<->	Erosion, Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen

### **1.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden:

#### Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser.

- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Nach ergiebigen Niederschlägen sollten mögliche Bauunterbrechungen vorgesehen werden.
- Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und, wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Bei Zwischenlager von Bodenmassen sind Ober- und Unterboden grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten. Ein Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials ist horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorzunehmen. Die Vorsorgepflicht nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung ist zu beachten.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist zu gewährleisten.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, wo möglich.
- Eine Entsiegelung, Flächenrecycling oder Flächensanierung an anderer Stelle ist nach Prüfung nicht möglich.

Schutzgüter Biotop, Landschaftsbild, Klima/Luft:

- bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme (Erschließung und Bebauung)

Schutzgut Mensch:

- Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen, wo möglich
- optimierte Erschließung unter Berücksichtigung kurzer Wege

### **1.7 Eingriffsregelung**

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen von Bauleitplanungen ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.

Die Kompensation lässt sich erreichen

- durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang).
- durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale aber „gleichwertige“ Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor.

Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbal-argumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.

Hier wird der Eingriff, entsprechend der gültigen Kompensationsverordnung als Punktwert berechnet und die Eingriffsfolgen durch den Ankauf einer vorlaufenden Ökopunktemaßnahme kompensiert. Der Ankauf der Ökopunkte ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Nach Rechtskraft der Satzung ist entsprechend die Ausbuchung anzuzeigen.

Folgende vorlaufende Ersatzmaßnahme wird in Anspruch genommen:

Nutzungsverzicht im Wald; Staatswald Kernfläche; Gemarkung Burg Hohenstein; Wald Abt. 228 A1 (tlw.) und 229 D 1, Flur 13, Flurstück 5.

**Flächenbilanz Eingriff/Ausgleich nach Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 (GVBl He I Nr. 24, S. 652 vom 09.11.2018)**

Typ Nr	Überschirmung	m <sup>2</sup>	Nutzung	WP/m <sup>2</sup>	Summe	Typ Nr	m <sup>2</sup>	Nutzung	WP/m <sup>2</sup>	Summe		
<b>BESTAND</b>					<b>PLANUNG</b>							
6.350		5.645	Wiesen int. Nutzung	21	118.545	10.510	935	Private Erschließung	3	2.805		
11.222		2.260	Arten- + strukturreiche Hausgärten	25		56.500	11.223	2.788	Neuanlage strukturreiche Hausgärten		20	55.760
4.210	42		Baumreihe 7 Stck	34		1.428	10.710	2.788	Dachfläche		3	8.364
								10.530	1.394		Zufahrten etc.	6
Summe		7.905			176.473		7.905			75.293		
Differenz										-101.180		

**1.8 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen**

Wesentlich zur Beurteilung der Eingriffswirkungen durch Bebauung ist die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen. Die Bebauung stellt prinzipiell einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der jedoch in vorliegendem Fall durch die Formulierung von Minimierungs-, Vermeidungsmaßnahmen bereits minimiert ist. Entsprechend wird auch der Wasserhaushalt (Versickerung und Grundwasserneubildung) durch die Planung nur mäßig beeinflusst. Ebenso bereitet die Planung keine weitere wesentliche Zerstörung von Lebensräumen vor, da Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits jetzt durch die angrenzende Wohnbebauung als gestört oder zumindest als beeinträchtigt angesehen werden müssen. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Insbesondere kommt es auch nicht zu einer Störung oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Kleinklimatisch sind in nur unwesentlichem Umfang zusätzliche Aufheizungen zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Neubau von Wohnhäusern im Bereich der Ortslage, ebenfalls nur unwesentlich verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist somit nicht zu erwarten. Die dargelegten Eingriffswirkungen werden den Landschaftshaushalt in vertretbarem Maße belasten. Insgesamt ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **2.0 Zusätzliche Angaben**

### **2.1 Alternativen zur beabsichtigten Planung**

Eine Standortalternativediskussion steht nicht zur Debatte, da im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden hier eine bereits entsprechend vorgeprägte Fläche genutzt werden soll.

### **2.2 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme**

Die sich aufgrund der Bestandsituation sowie der Planinhalte ergebende Problemstellung erzeugt kein Erfordernis, besondere technische Verfahren zur Bestimmung der Umweltauswirkungen einzusetzen bzw. anzuwenden.

Die TA-Lärm sowie die GIRL fanden keine Anwendung. Technische Lücken sind nicht bekannt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurden vorhandene Daten wie aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Kommune und den online Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie herangezogen.

Weitergehende faunistische oder pflanzensoziologische Kartierungen wurden nicht in Auftrag gegeben und werden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich gehalten.

### **2.3 Monitoring**

Da keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können, werden Maßnahmen zur Überwachung von künftigen Auswirkungen grundsätzlich nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt durch die Flächenversiegelung können durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden.

Aufgestellt für die Stadt Bad Schwalbach

Weinbach den 16.02.2021

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
i.A. Heike Mendel; Dipl.-Ing Umweltsicherung  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach