



Begründung

des Bebauungsplanes

„Asholler“

**im Stadtteil Ramschied
der Stadt Bad Schwalbach**

Rheingau-Taunus-Kreis

März 2005

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Teil-A Städtebaulicher Teil</u>	Seite
1.0 Anlass der Aufstellung	1
1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	1
2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes	1
3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	2
4.0 Bauleitplanerische Ziele	2
4.1 Städtebauliches Konzept	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Verkehrstechnische Erschließung	5
5.0 Wasserwirtschaftliche Belange	5
5.1 Wasserversorgung	5
5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	6
5.3 Bodenversiegelung	7
5.4 Gewässer/Überschwemmungsgebiete	7
5.5 Abwasserableitung	7
5.6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	7
6.0 Energieversorgung	7
6.1 Stromversorgung	8
6.2 Gasversorgung	8

	Seite
7.0 Telekom	8
8.0 Einrichtung der sozialen Infrastruktur	8
9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	9
10.0 Belange der Abfallwirtschaft	9
11.0 Belange des Bergbaues	9
12.0 Belange des Brandschutzes	9
13.0 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
14.0 Festsetzungen	11
15.0 Flächenbilanz	15

Teil-B Landschaftsplanerischer Teil

	Seite
1.0 Anlass der Aufstellung	16
2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung	16
3.0 Bestehende Planungen und Programme	16
3.1 Allgemeine Regionale Rahmenbedingungen für Taunusstein	16
3.2 Flächennutzungsplan	16
4.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt	17
4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie	17
4.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential	17
4.3 Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	17
4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot	18
4.5 Heutige potentielle, natürliche Vegetation	18
4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	19
4.7 Fauna	20
4.8 Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund	20
4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion	23
5.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung	24
6.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	24

	Seite
7.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe	26
7.1 Flächenbilanz der Planung	26
8.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	27
8.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	27
8.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)	27
8.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential	28
8.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	28
8.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	29
9.0 Maßnahmen im engeren und sonstigen Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen	29
10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	30
<u>Anlage:</u>	
- Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze	31

Teil - A

Städtebaulicher Teil

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Nachfrage nach Bauland für benötigten Wohnraum im Stadtteil Ramschied.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt stellt zurzeit für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird derzeit von der Stadt Bad Schwalbach durchgeführt und absehbar in Kürze abgeschlossen werden. Somit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Im ca. 0,6 ha großen Baugebiet können bis zu 6 Bauplätze ausgewiesen werden.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der in die Planung integriert ist (siehe Teil B). Der Grünordnungsplan enthält die entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsplanung für dieses Gebiet (§ 1 a BauGB).

Dieser qualifizierte Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. dem UVP Gesetz nach § 2 a Baugesetzbuch i. V. m. § 17 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie gehört der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Asholler" als Städtebauprojekt zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG.

Entsprechend dieser Anlage ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von mindestens 100.000 m² festgesetzt ist. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, wenn mindestens 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt sind.

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 0,6 ha und einer zulässigen Grundfläche von rd. 1.037 m² weit unterhalb des Wertes, den das UVPG als Schwellenwert für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung vorsieht.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 0,6 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Ramschied.

Angrenzende Nutzungen:	nördlich:	landwirtschaftliche Flächen, Gehölz
	südlich:	Wohngebiet
	westlich:	Wohngebiet
	östlich:	landwirtschaftliche Flächen

aktuelle Nutzung: Intensivgrünland (Mähwiese)

Der Geltungsbereich (Baugebiet) umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Ramschied

Flur 2, Flurstück 69/7, 72/12, 73/8, 73/9

sowie die Strassen- und Wegeparzellen 39/11 teilw., 68/2 teilw., 33/6 teilw.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach ist das zu beplanende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird derzeit von der Stadt Bad Schwalbach durchgeführt und absehbar in Kürze abgeschlossen werden. Somit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3.1 Vorgaben des Regionalplanes

In dem gültigen Regionalplan Südhessen (2000) ist der Planbereich als Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege dargestellt.

Bad Schwalbach ist Mittelzentrum.

Der max. Bedarf an Siedlungsflächen beträgt für Bad Schwalbach bis zum Jahre 2010 laut RPL 2000 **21 ha**.

4.0 Bauleitplanerische Ziele

Das Ziel der Planung ist es, bis zu 6 Baulplätze auszuweisen, um den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Ramschied abzudecken.

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, soll dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.

Es sollen keine zu kleinen ortsuntypischen Baugrundstücke von unter 500 m² entstehen.

Das geplante Baugebiet soll sich den angrenzenden Baustrukturen anpassen. Hierzu wird eine lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen und maximal 2 Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Nach Norden, zur freien Landschaft hin, wird eine Grünfläche zur Ortsrandgestaltung sowie die erforderliche Ausgleichsfläche vorgesehen.

Zusammenfassende Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Asholler“
Gemarkung	Ramschied
Ausweisungsziel	Allgemeines Wohngebiet
Lage	Nördlicher Ortsrand
Fläche	Rd. 0,5 ha
Topographie	Mäßig bis ausgeprägt süd-, südwest exponiert
Aktuelle Nutzung	Grünland
Umgebungsnutzung	Wohngebiet, landwirtschaftliche Nutzung
Regionalplan 2000	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
F-Plan, Neuaufstellung	Wohnbaufläche, Planung
Schutzgebiete	Keine (Innenabgrenzung LSG-Rhein-Taunus)
Biotope gem. § 15d HENatG	Im Plangebiet nicht vorhanden
Wald	Im Umfeld nicht vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Im Umfeld nicht vorhanden
Gewerbe-Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezone für Leitungstrassen	Keine
Bergbau	Nicht bekannt
Altlasten	Nicht bekannt oder zu vermuten
Erschließung	Vorhandener Wirtschaftsweg wird ausgebaut, einschließlich Ver- und Entsorgung
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Nicht bekannt
Besonderheiten	

4.1 Städtebauliches Konzept

Es ist eine Bebauung geplant, welche der ortstypischen Wohnbebauung, unter Berücksichtigung der raumordnerischen Verdichtungsziele als verträglich und angepasst beurteilt werden kann.

Zur optischen Abgrenzung und Einbindung in die Landschaft ist eine Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Für die Beurteilung, ob Emissionen, egal welcher Art vorliegen, soll zunächst nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrachtet werden.

Danach ist zu untersuchen, ob es Nutzungen außerhalb des Gebietes gibt, die in Hinsicht auf den Immissionsschutz rechtlich eine Relevanz besitzen.

Der Geltungsbereich enthält derzeit keine Nutzungen und erlaubt auch nach der Planung keine Nutzungen, die unter Immissionsschutzaspekten von Belang sind.

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass eine Beeinträchtigung von sich nicht vertragenden Nutzungen möglichst vermieden wird.

Es soll deshalb eine Nutzungszuordnung erfolgen, welche gewährleistet, dass Belästigungen weitestgehend vermieden werden.

Bei der geplanten Nutzungszuordnung gem. BauNVO werden keine unterschiedlichen Gebiete aneinandergrenzen, bzw. werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(A) oder gar mehr unterscheiden.

Von der angrenzenden Nutzung ist eine Lärmbelastung nicht zu erwarten.

Gemäß TA-Lärm DIN 18005 sollen folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

Gebiete in denen vorwiegend	tagsüber	55 dB(A)
Wohnungen untergebracht sind	nachts	40 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.
--

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll auf vorhandenen Wegparzellen durch eine schlaufenförmige Verbindung der bisherigen Endbaustellen von „Tannenstrasse“ und „Birkenstrasse“ verkehrstechnisch erschlossen werden. Die Breiten der Wegeparzellen betragen gemäß Kataster bis zu 7 m.

Der Strassenausbau kann auf eine benötigte Breite von max. 5,5 m beschränkt werden. Gegebenenfalls kann diese Breite bei Einbahnstrassenregelung noch einmal reduziert werden.

5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Wasserversorgung

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch muss aus den städtischen Gewinnungsanlagen gedeckt werden, der insgesamt

$$6 \text{ Grst.} * 2,0 \text{ WE/Grst} * 2,5 \text{ P/WE} * 0,14 \text{ m}^3/\text{Pd} \\ = 4,2 \text{ m}^3/\text{Pd} * 365 \text{ d/a} = 1.533 \text{ m}^3$$

Trinkwasser betragen dürfte.

In einem WA mit 2 Vollgeschossen muss für den Löschwasserbedarf sichergestellt werden, dass 800 l/min bzw. 48 m³/h über 2 Stunden mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten in Verbindung mit § 81 HBO empfohlen, dass das auf den Dachflächen des "Allgemeinen Wohngebietes" anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 30 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 den öffentlichen Kanal 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 Stadtwerke abgenommen.

Zu Teil A 5.1 Wasserversorgung wird seitens des Gesundheitsamtes folgendes angemerkt:

Das Brauchwasser sollte nur für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung genutzt werden. Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder und Spülmaschinen verwendet werden. Das Wäsche waschen mit Regenwasser/Dachablaufwasser ist grundsätzlich mit hygienischen Risiken verbunden.

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) verbietet nicht ausdrücklich die Nutzung des Regenwassers zum Zwecke des Wäschewaschens.

Zum Waschen der Wäsche muss aber jeder Haushalt zusätzlich die Möglichkeit haben, durch einen Trinkwasseranschluss Wasser mit Trinkwasserqualität nutzen zu können.

Die Verantwortung für die Nutzung von Regenwasser zum Wäsche waschen trägt der Verbraucher selbst.

Im folgenden werden seitens der Gesundheitsverwaltung noch einige Punkte erwähnt, die bei der Bauausführung zu beachten sind.

1. Nach der Fertigstellung der Brauchwasseranlage sollen, zur Vermeidung von Verwechslungen, die Leitungen von Trink- und Brauchwasser, soweit sie sichtbar sind, optisch (unterschiedliches Material; Kennzeichnung) voneinander zu unterscheiden sein (§ 17 Trinkwasserverordnung).
Weitere allgemeinen Bedingungen wie die Kennzeichnungspflicht der Betriebswasserleitung und die strikte Trennung des Betriebswassernetzes vom Trinkwassernetz sind auch detailliert in der DIN 1989-1 festgelegt.
2. Zur hygienischen Sicherheit sollte bei der Planung der Anlage u.a. auf folgendes geachtet werden:
 - Geeignete Auffangfläche (z.B. kein Asbestdach)
 - Speicher (lichtgeschützte, kühle Aufstellung; dichte Abdeckung; Speicherüberlauf mit Geruchsverschluss)
 - Verwendung lichtundurchlässiger Materialien
 - Absicherung von Außenzapfstellen
3. Nach § 13 der TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen anzuzeigen. Bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.
4. Um das Kanalnetz und die Abwasseranlagen zu entlasten wird empfohlen darüber hinaus – so weit geologisch möglich –, den Überlauf der Zisternen zu versickern.

5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Vorhandene oder geplante Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

5.3 Bodenversiegelung

Für die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie für offene Stellplätze dürfen nur Rasenkammersteine, Schotter oder retentionsfähige Pflaster mit hohem Fugenanteil verwendet werden, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Ferner dürfen die Zufahrten nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

Der Oberbau für die Erschließungsstraße des Gebietes soll gem. RStO 86 durchgeführt werden, wonach eine Pflasterdecke auch ohne bituminöse Tragschicht möglich ist.

5.4 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

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

5.5 Abwasserableitung

Die ordnungsgemäße Entwässerung und Abwasserreinigung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Sammlersystem sichergestellt.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden wie unter 5.1 beschrieben, Brauchwassernutzungssysteme vorgeschlagen. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Es sollen deshalb pro 1 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen, mindestens jedoch 3,0 m³ errichtet werden.

5.6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach der Verdachtsflächenkartei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sonstige Altlasten, Altflächen, Grundwasserschadensfälle oder Altablagerungen sind der Stadt auch nicht bekannt.

6.0 Energieversorgung

Bei Versorgungstrassen und geplanten Bäumen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, 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) bzw. Gaswerksverband Rheingau AG (Gas) abzuholen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen die Versorgungsunternehmen nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen wird der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitgestellt.

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Süwag sichergestellt werden. Die Stromversorgung, für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung, ist nach Angaben der Süwag aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus der in Betrieb befindlichen Transformatorenstation möglich.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung soll durch einen Anschluss an das Netz des Gaswerksverband Rheingau AG sichergestellt werden.

7.0 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen sollen durch die Telekom bereitgestellt werden, da sich in dem Plangebiet noch keine Fernmeldeanlagen befinden.

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 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

In dem Geltungsbereich sollen keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen, für den Bedarf des Gebietes angelegt werden, da diese ansonsten durch die bestehenden umliegenden Einrichtungen abgedeckt werden können.

9.0 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.

10.0 Belange der Abfallwirtschaft

Für das Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

11.0 Belange des Bergbaues

Der Umgang von Bergbau ist derzeit nicht bekannt.

12.0 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 Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die 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, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen.
 - Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

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.

4. 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.

13.0 **Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV**

Bushaltestelle Ramschied:

Diese liegt fußläufig in einer zumutbaren Entfernung zum geplanten Baugebiet.

14.0 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				Nutzungseinschränkungen
	§ 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 (2) BauNVO	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
Allgemeines Wohngebiet WA - § 4 BauNVO	0,3	0,5	II	o	Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Berberungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien und Drehereien ausgeschlossen.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Außenwandhöhe $AWH_{\max} = 8,50 \text{ m}$
- maximal zulässige Firsthöhe $FH_{\max} = 11,00 \text{ m}$

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach).

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Keller- bzw. Untergeschosses.

3. Zulässigkeit von Einzelhäuser

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

- Ein Einzelhaus i.S. des § 22 (2) BauNVO ist in der offenen Bauweise ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Die seitlichen Grenzabstände ergeben sich aus dem Landesrecht (erforderliche Abstandsfläche).

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwert nicht unterschreiten:

Baugrundstück	Minimum
Einzelhäuser	500m ²

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB

6.1 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 ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. ES sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

6.3 Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

b) Zur Ortsrandeingrünung ist eine private Grünfläche (PG) festgesetzt.
Hier wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mindestens pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen.

c) Auf der Fläche gem. 9 (1) 20 BauGB sind 10 Stück hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.
Die Wiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr zu mähen, frühestens im Juli spätestens im September. Der Einsatz von Dünger und Pestiden ist untersagt.

d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

Es sind Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25°-45° zulässig.
Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig. Diese sollten begrünt werden.

Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz und grau sowie in

dunklen Farbtönen der Farben braun und rot zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Einen Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 sind einzuhalten.

Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

Anlagen zur Solarnutzung sind zulässig.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² begrenzt.

Gebäudeteile unterhalb Oberkante Rohfußboden (Fundamente) sind niveausgleich mit dem Boden abzudecken.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

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 bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

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

3. Abfallwirtschaft

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

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu leiten.
2. 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.
3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/qm² horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

15.0 Flächenbilanz (ca. Angaben)

Gesamtfläche	=	5.833 m ²
<u>Baufläche WA</u>	=	3.456 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,3	=	1.037 m ²
Gartenfläche	=	2.419 m ²
Anzahl der Bauplätze	max. 6	
<u>Verkehrsfläche</u>	=	.870 m ²
Straße	=	.870 m ²
<u>Grünflächen</u>	=	1.507 m ²
PG private Grünfläche	=	.288 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	=	1.219 m ²

Teil - B

Landschaftsplanerischer Teil (Grünordnungsplan)

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ein entsprechender Ausgleich festzusetzen.

Der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsplanung bildet hierfür die entsprechende Grundlage.

2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Das rd. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neuhof.

Umgebungsnutzung:

N	→	landwirtschaftl. Flächen, Gehölz
S	→	Wohngebiet
W	→	Wohngebiet
O	→	landwirtschaftl. Flächen

Aktuelle Nutzung:

- Grünland, Intensiv
- Wirtschaftswege

3.0 Bestehende Planungen und Programme

3.1 Allgemeine Regionale Rahmenbedingungen für Taunusstein

- Mittelzentrum mit entsprechenden Einrichtungen

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet sieht in dem Bereich Fläche für die Landwirtschaft vor.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wird derzeit von der Stadt Bad Schwalbach durchgeführt und absehbar in Kürze abgeschlossen werden. Somit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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

4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

Naturräumliche Haupteinheitengruppe:	Taunus	Nr.	30
Naturräumliche Haupteinheit:	westlicher Hintertaunus	Nr.	304
Topographie:	Höhenamplitude → ca. 410-430 m üNN mäßig bis ausgeprägte nord- und ostexponierte Hanglage		

4.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragungspotential

<u>Geologie:</u>	Tonschiefer der unteren Emsstufe (Hunsrückschiefer)
<u>Böden:</u>	Es ist von flachgründigen Braunerden auszugehen.
<u>Ertragungspotential:</u>	Geringe Nutzungseignung für Acker

4.3 Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

Klima

mittlerer Jahresniederschlag	:	750 - 800 mm
mittlere Niederschläge in Vegetationsperiode	:	500 - 550 mm
mittleres Tagesmittel der Lufttemperatur	:	7,5 - 8 °C
mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	:	17 - 19 °C
Anzahl der Vegetationstage (Tagesmittel der Lufttemperatur von mind. 5 °C)	:	220 - 230 Tage
Anzahl der Sommertage (max. der Lufttemperatur 25 °C)	:	10 - 20 Tage
Anzahl der Frosttage (min. der Lufttemperatur < 0 °C)	:	80 - 100 Tage
Wind	:	vorwiegend aus westlichen Richtungen
Eignung für die gärtnerische Nutzung	:	weniger günstig, im Vergleich zu klimat. Gunsträumen wie Oberrheingraben und Lahntal

4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot

Oberflächengewässer:	nicht vorhanden
Grundwasser:	Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer Ergiebigkeit über Felsgestein mit mächtigen und pufferaktiven Deckschichten bei wechselnd mittel bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit (infolge klastischem, klüftigerem Schiefergebirge).
Geländefeuchtenstufe:	mässig frisch
wasserrechtliche Schutzgebiete:	nicht betroffen

4.5 Heutige Potentielle, natürliche Vegetation

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen, wobei der Hainsimsen-Buchenwald Übergänge zum Perlgras-Buchenwald aufweisen wird:

TYPISCHER HAINSIMSEN-BUCHENWALD

(Luzulo-Fagetum typicum)

Standortfaktoren:

<i>NN-Höhe</i>	rd. 400 m
<i>Ausgangsgestein</i>	Tonschiefer
<i>Boden</i>	Braunerde (nährstoff- und basenärmer)
<i>Bestandsstruktur</i>	Buchenwald, stellenweise mit Traubeneiche
<i>dominierende Gehölz und Begleitarten</i>	Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Espe, Salweide, Birke, Faulbaum, Besenginster, Brombeere
<i>Krautschicht</i>	Geringes Artenspektrum, Deckung oft gering

(typische Arten)

<u>Luzula luzuloides</u>	<u>Weißer Hainsimse</u>
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Carex pilulifera	Pillensegge
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Gymnocarpium dryopteris	Eichenfarn
Oxalis acetosella	Waldsauerklee
Polytrichum attenuatum	Waldrandmoos
Pteridium aquilinum	Adlerfarn
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

Typische Ersatz-
gesellschaften

forstliche Nutzung:

moosreiche Fichtenforste, moos- und beerstrauchreiche Kiefernforste

landwirtschaftliche Nutzung:

Getreide- und Hackfruchtanbau

begleitend: Hackunkraut- und Ruderalgesellschaften (Chenopodietae) Getreideunkrautgesellschaften (Secalietea)

Nutzungseignung

Grünland:

Lolio - Cynosuretum

Weidelgras - Weißkleeweiden

Arrhenatheretum

Glatthaferwiesen

landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung

Wald:

Buchenwald, stellenweise Fichtenforste

Ackerland:

Getreide, Hackfrucht u.a.

Grünland:

Weide, Mähwiese, Mähweide

4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet (intensiv genutzte Wirtschaftswiese). Nachfolgende Pflanzenarten charakterisieren den Bestand:

Weidelgras, Wiesenrispe, Lieschgras, Knäuelgras, Glatthafer, Löwenzahn, Weißklee, Wiesenklee, Schmalblättriger Wegerich, Wiesenlabkraut, Bärenklau, Schafgarbe vereinzelt auch Hartheu.

4.7 Fauna

Das Vorkommen besonderer oder bedrohter Tierarten innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

4.8 Arten- und Biotopschutzpotential 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 Biotopschutzpotential 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 Biotopschutzpotential

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

- Naturnähe/Natürlichkeit (Grad der Hemerobie),
- Großflächigkeit,
- Entwicklungszustand/Reifegrad,
- Seltenheit des Biotoptyps bzw. der Biotoptypenkombination (Komplex),
- Biotoptypendiversität,
- Artendiversität,
- Seltenheit/Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten sowie von zoo- und phytozönotischen Lebensgemeinschaften bzw. Anteil der gefährdeten Tier- und Pflanzen-

arten (Rote Liste Arten),

- Struktur- bzw. Habitatvielfalt,
- Unersetzbarkeit,
- Bedeutung als Teillebensraum für gefährdete Tierarten.

Allgemein steigt das Arten- und Biotopschutzpotential 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 Biotopschutzpotential

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

hochwertig:

- Vorkommen von besonderen Biotoptypen im Sinne von § 30 BNatSchG und § 15d HENatG

und/oder

- besonders ausgeprägte Biotoptypenkomplexe (hoher Vernetzungsgrad) mit hoher Biotoptypendiversität und Seltenheit der Biotoptypenkombination (ökotinreich/struktureich)

und/oder

- Vorkommen örtlich oder naturräumlich unterrepräsentierter Biotoptypen (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 § 30 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.

BEWERTUNG

1. Nicht im Plangebiet vorkommend:

- Hochwertige Biotope gem. § 30 BNatSchG
- Biotope gem. § 15d HENatG
- Geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten

2. Vorhandene Biotopqualitäten/Wertigkeiten:

- Grünland - mittel hinsichtlich Dauer und Teillebensraumfunktion

3. Funktion im Biotopverbund und Biotoprepräsentanz

- Grünland - mittlere Trittstein- und/oder Korridorfunktion, Biotoptypen im Umfeld und Naturraum noch weitläufig verbreitet

4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Der Landschaftsausschnitt ist bereits geprägt durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung. Prägend sind weiterhin die nördlich am Wegerand vorhandenen Gehölzstrukturen.

Die vorhandenen Wege werden von den Bürgern für die Natur- und Landschaftsbezogene Erholung genutzt, wobei die betroffene Fläche selbst keinen wichtigen Aufenthalts- und Anlaufstandort darstellt. Diese liegen weiter von der Ortslage entfernt.

Ein überregionales Freizeit- und Erholungspotential ist hier nicht zu verzeichnen.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanung muss eine angemessene Durchgrünung sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden.

Dies entspricht ausreichend den Zielsetzungen des RPL für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Diesbezügliche Festsetzungen müssen sich auf private Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten und der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken. Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

6.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)

B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials

L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes

K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

W,B,L,K GRZ = max. 0,3

W,B,L,K Minimierung der vollversiegelten Fläche der Erschließungsstraßen

W,B,L,K Die für Zuwegungen versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien

- (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirien aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- W,B,L,K Eingrünung des Siedlungsrandes im Norden.
- L,K,B Teile der Außenwände der Gebäude sollten begrünt werden.
- L Putze und Anstriche sind in gedeckten landschaftskonformen Farben auszuführen.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken
- K Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- K Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.
- W Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
- L,B,K Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

7.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe

7.1 Flächenbilanz der Planung

Gesamtfläche	=	5.833 m ²
<u>Baufläche WA</u>	=	3.456 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,3	=	1.037 m ²
Gartenfläche	=	2.419 m ²
Anzahl der Bauplätze	max. 6	
<u>Verkehrsfläche</u>	=	.870 m ²
Straße	=	.870 m ²
<u>Grünflächen</u>	=	1.507 m ²
PG private Grünfläche	=	.288 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	=	1.219 m ²

Der Eingriff durch neue Versiegelung der Erschließung beträgt bei einer Ausbaubreite von 4,00 m auf einer Länge von ca. 120 m rd. 480 m².

Nachfolgende Eingriffswirkung ist zu konstatieren:

A	Neue versiegelte Fläche im Straßenraum: (Öffentlicher Eingriff)	480 m ²
B	Überbaubare Fläche gem. GRZ 0,3 (Privater Eingriff)	1.037 m ²
Versiegelte Fläche gesamt:		1.517 m ²

8.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

8.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

- Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von

A	480 m ²	versiegelte Straßenfläche
B	1.037 m ²	bebaubare Fläche
Summe	<u>1.517 m²</u>	(rd. 26 % des Plangebietes)

Ca. 26 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung vollständig 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.

8.2 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 den eigentlichen Geltungsbereich, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (36 % des Geltungsbereiches) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	0,52 °C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	1,04 °C
mittleres Tagesmaximum:	0,78 °C
mittleres Tagesminimum:	1,56 °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 Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

Während autochthoner Strahlungswetterlagen wird der thermisch induzierte Luftmassenaustausch in Bodennähe (Flurwinde, Hangwinde) infolge der Verdichtung (Baukörper als Strömungshindernis) zwar eingeschränkt, jedoch nicht völlig unterbun-

den, da eine Mindestdurchströmung im Rahmen der offenen Bauweise möglich ist.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter des Gebietes ist von einer nennenswerten bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet nicht auszugehen.

8.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Wirtschaftswege).

Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt oder geschädigt. Trotzdem muss festgehalten werden, dass auch diese Fläche eine Lebensraumfunktion mit eingeschränkter Wertigkeit aufweist.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen heimischer Populationen von Fauna und Flora ist nicht zu rechnen.

8.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Das geplante Vorhaben liegt im Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Die Planung wird die Ortslage in die freie Landschaft ausweiten und einen neuen Siedlungsrand schaffen.

Insbesondere auch aufgrund der zum Teil exponierten Lage wurden zu massive Baukörper ausgeschlossen (nur Einzelhäuser zulässig) und eine umfangreiche Durch- und Eingrünung vorgesehen.

Somit wird ein gut durchgrüntes Baugebiet mit nicht zu hoher Verdichtung entwickelt, welches gleichsam gute Wohnumfeldqualitäten aufweist und sich gestalterisch gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Wesentlich für die innere Wertung eines wahrzunehmenden Landschaftsbildauschnittes ist die Erwartungshaltung der jeweiligen Person. Jeder der sich in der Landschaft befindet und auf eine Ortslage blickt, erwartet hier auch Gebäude, so dass die Wertung hier keinesfalls als überwiegend negativ (beeinträchtigend) ausfallen wird, wie dies z. B. bei Einzelanlagen in der freien Landschaft ausfallen würde.

Weiterhin muss man sich der Tatsache bewusst sein, dass unser Landschafts-, Orts- und Stadtbild nach seiner Besiedelung stets einer zukunftsorientierten Dynamik unterliegt. Bei der Bewertung dieser Veränderung können keine objektivierbaren Wertmaßstäbe angewandt werden.

Hierzu wird nachfolgender Literaturauszug wiedergegeben (Bastian, Schreiber-Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft)

"Eine **ästhetische Landschaftsbewertung** ist insgesamt sehr kritisch zu betrachten. Die Messung landschaftlicher Schönheit kann letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar sein; subjektive Einstellungen verändern sich im Wandel der Zeiten, der Stimmungen und Wertungen; darüber hinaus ist landschaftliche Schönheit ein derart

komplexes Phänomen, das sich schon in kurzen Intervallen so stark ändern kann, dass es bedenklich erscheinen muss, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnittes wissenschaftlich d. h. intersubjektiv begründbar und nachvollziehbar bestimmen zu wollen".

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion (bei entsprechender Eingrünung) ist nicht zu erwarten.

8.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden den Landschaftshaushalt in vertretbarem Maße belasten.

Ein Mindestausgleich der Eingriffswirkungen kann innerhalb der Bauflächen, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) nicht vollständig erbracht werden.

9.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Zur Ortsrandeingrünung wurde auf der privaten Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt. Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Weiterhin ist mind. je 3 m² ein heimischer Strauch anzupflanzen

20 % der Grundstücksfreiflächen (Gärten) sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient im Zusammenhang mit der geringen Grundflächenzahl dazu dass auch die Gärten zukünftig Lebensraumqualitäten aufweisen werden.

Entwicklung einer extensiven Frischwiese und Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen (Streuobstwiese).

Pflege: Die extensive Frischwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.

Die Ausgleichflächen (Gehölzanpflanzung, Streuobstwiese) haben mit 1.507 m² etwa die gleiche Größenordnung wie die versiegelbaren Eingriffsflächen (1.517 m²) sodass der erforderliche Mindestausgleich erbracht werden kann.

10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für den Eingriff durch mögliche Überbauung und Versiegelung (Erschließung und Wohngebiet) wird als Ausgleich zugeordnet:

Die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, mit einer Fläche von 288 m² sowie die Neuanlage Streuobstwiese jeweils Flur 2. Flurstücke 72/9 tlw. und 73/8 tlw. je Quadratmeter Wohnbaufläche wird anteilig 43,6 % der Ausgleichfläche zugeordnet.

Bad Schwalbach, im März 2005

Bad Camberg, im März 2005

Für den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Der Planverfasser

Kalhoff
(Bürgermeister)

G. Schön

Anlage

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (Empfehlung)

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

		Standort		
A)	GROSSE BÄUME (> 25 m)			
	Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr fe
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr
	Fagus sylvatica	- Buche		fr
	Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr fe
	Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr
	Quercus robur	- Stieleiche		fr fe
	Tilia cordata	- Winterlinde		fr
B)	MITTLERE BÄUME (10-25 m)			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr fe
	Prunus avium	- Vogelkirsche		fr
C)	KLEINE BÄUME (< 10 m)			
	Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr
D)	GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)			
	Corylus avellana	- Hasel	tro	fr fe
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr
	Salix caprea	- Salweide		fr
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fe
	Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fe
E)	MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)			
	Cornus mas	- Cornelkirsche		fr fe
	Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr fe
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr
	Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr
	Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr

Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr
F) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)			
Rubus caesius	- Kratzbeere		
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr
G) BODENDECKER			
Hedera helix	- Efeu		fr
Vincetoxicum	- Kleines Immergrün		fr
H) SCHLINGPFLANZEN			
Clematis vitalba	- Waldrebe		fr
Hedera helix	- Efeu		fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr
Rosa rugosa	- rosigter Wollball		fr

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