



**Begründung zur 2. Änderung des
Flächennutzungsplanes
für den Bereich**

„Klinikzentrum Lindenallee“

**im Stadtteil Bad Schwalbach
der Kurstadt Bad Schwalbach**



BAD SCHWALBACH

Rheingau-Taunus-Kreis

Rechtsplan

03. Juli 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Ziele zur Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.1	Bedarfsanalyse	1
2.	Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich	2
3.	Faktischer Bestand der Landschaft	3
4.	Übergeordnete Planungen/ Belange	4
4.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan Entwicklung	6
4.4	Wasserschutzgebiet.....	6
4.5	Überschwemmungsgebiete/Gewässer	7
4.6	Altlasten	7
4.7	Immissionsschutz.....	7
4.8	Technische Erschließung	7
4.9	Brandschutz.....	8
4.10	Öffentlicher Personennahverkehr.....	9
4.11	Denkmalschutz	10
4.12	Kampfmittelräumdienst.....	10
5.	Bewertung der Planauswirkungen.....	10
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	11
6.	Eingriffsregelung	12
7.	Zusammenfassende Flächencharakteristik	13

1. Veranlassung und Ziele zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Bad Schwalbach beabsichtigt die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die bestehenden Parkplatzproblematik im Bereich des „Klinikzentrum Lindenallee“ zu verbessern. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2012 gefasst.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll den Belangen des „Klinikzentrums Lindenallee“ Rechnung getragen werden. Es liegt im besonders öffentlichen Interesse der Stadt Bad Schwalbach, die unbefriedigende Parkplatzsituation im Bereich des oberen Martha-von-Opel-Weges zu verbessern und gleichzeitig die Attraktivität der Klinik dauerhaft zu gewährleisten. Für die in der Klinik selbst beschäftigten ca. 190 Mitarbeiter, die ca. 60 betriebsfremden Mitarbeiter sowie die zahlreichen Klinikpatienten stehen derzeit nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund der Bedeutung des Klinikzentrums Lindenallee, als größtem Arbeitgeber in Bad Schwalbach, sieht sich die Kommune veranlasst, gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB durch Schaffung entsprechender Gewerbebedingungen die Arbeitsplätze langfristig zu sichern und den Standort Bad Schwalbach als Kurstandort wettbewerbsfähig zu halten.

Durch kontinuierliches Falschparken wird darüber hinaus die Verkehrssicherheit im weiteren Klinikbereich, insbesondere aber auch die schnelle Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge im Havariefall, Übergebühren beeinträchtigt.

Nach Veräußerung der Tannenwaldklinik steht die dort bestehende, bisher durch Patienten und Besucher des Klinikzentrums Lindenallee mitbenutzte Parkfläche nicht mehr zur Verfügung.

Des Weiteren hat sich der Reiseverkehr zum Klinikzentrum Lindenallee nach der Ausserbetriebnahme der Aartalbahn mit Pendelbusverkehr zur Klinik, massiv in Richtung Individualverkehr (PKW-Verkehr) verschoben, so dass dadurch zusätzlich ein größerer Flächenbedarf entstanden ist.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach für das Plangebiet eine Fläche für die Forstwirtschaft darstellt, erfolgt durch das anstehende Änderungsverfahren eine entsprechende Umwidmung der in Rede stehenden Fläche. Im Flächennutzungsplan soll nunmehr eine Sonderfläche, mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (SP) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

1.1 Bedarfsanalyse

- Parkplatzbedarf:

Nach der Insolvenz der damaligen Riebisch Kurklinik, wurde das heutige Klinikzentrum Lindenallee von den derzeitigen Betreibern übernommen und neu strukturiert und aufgebaut.

Bis heute hat sich das Klinikzentrum zum größten Arbeitgeber von Bad Schwalbach entwickelt und damit in erheblichem Maß Arbeitsplätze für die ansässige Bevölkerung geschaffen.

Die Klinik beschäftigt:

192 eigene Mitarbeiter, sowie derzeit

55 Mitarbeiter von Fremdfirmen (Küchenpersonal, Reinigungskräfte etc.)

die das Klinikzentrum täglich anfahren.

Außerdem stehen 5 Dienstfahrzeuge auf dem Klinikgelände zur Verfügung.

Im Klinikzentrum werden bei einer jährlichen Durchschnittsauslastung von 93% insgesamt 320 Betten zur Verfügung gestellt, wobei im Schnitt pro Tag jeder 2. Patient Besuch erhält. Damit ergibt sich ein maximaler täglicher Parkplatzbedarf von:
446 Parkplätzen für Patienten und deren Besucher, sowie
247 Parkplätzen für Personal, sowie
5 Parkplätze für die Dienstfahrzeuge.

In der Summe ergibt sich daraus ein Gesamtparkplatzbedarf von 698 Parkplätzen.

Diese Zahl relativiert sich insoweit, als Parkplätze teilweise nicht ganztägig durch denselben Nutzer belegt sind, bzw. einige Patienten durch Familienangehörige gebracht werden.

- Derzeitig zur Verfügung stehende Parkplätze:

Durch die Veräußerung der Tannenwaldklinik stehen dem Klinikzentrum Lindenallee nun 49 Parkplätze weniger zur Verfügung.

Aktuell kann das Klinikzentrum Lindenallee derzeit auf

35 Parkplätze auf dem Parkdeck,

30 angemietete Parkplätze, sowie

9 eigene Parkplätze zurückgreifen.

In der Summe stehen derzeit also 74 Parkplätze zur Verfügung.

Die Neuausweisung von insgesamt ca. 100 Parkplätzen ist insofern bedarfsorientiert gerechtfertigt.

- Standortalternativen:

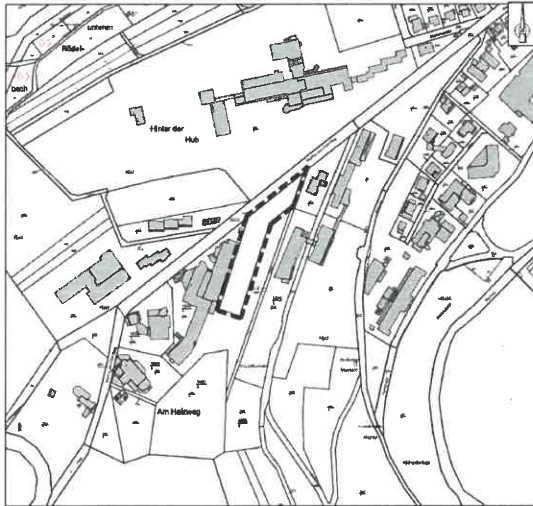
Die vorliegende Planfläche befindet sich im Eigentum des Klinikzentrums Lindenallee. Benötigte Parkplätze für die Klinik (Besucher- und Angestelltenparkplätze) müssen in gut erreichbarer fußläufiger Nähe zum Klinikbereich zur Verfügung gestellt werden. Weitere verfügbare Flächen im fußläufig erreichbaren Umfeld der Klinik stehen nicht zur Verfügung. Eine Standortalternativediskussion erübrigt sich daher.

2. Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand von Bad Schwalbach und ragt fingerförmig in ein bereits rechtskräftig im Flächennutzungsplan ausgewiesenes sonstiges Sondergebiet Kurgebiet Bestand (SK) hinein.

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 3.700 m² und umfasst das Flurstück 1886/4 tlw. in der Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 42.

Abb. 1: Auszug Kataster



3. Faktischer Bestand der Landschaft

Der betroffene Bereich des Flurstückes 1886/4 ist als Wald, hier Naturverjüngung aus Windwurf mit vorher schon vorhandenen Buchen und Nadelgehölzen sowie angeflogenen Ahornsamen zu bezeichnen. Der nach Angabe der Forstbehörde etwa 15 - 25 Jahre alte Gehölzbestand rekrutiert sich vorwiegend aus Ahorn, Weide, Kirsche, vereinzelt Buche mit Stammdurchmessern von ca. 3 cm bis 12 cm, mit Unterwuchs aus Hartriegel, Hasel, Hohlunder und Hainbuche. Die Krautschicht ist nur schwach ausgeprägt, vorwiegend Brennnessel in den Randbereichen.



Das Plangebiet hat eine Hangneigung Richtung Südost und ragt fingerförmig in die bestehende Umgebungsbebauung hinein. Westlich direkt angrenzend befindet sich ein offenes Parkhaus des „Klinikzentrums Lindenallee“.



Der Bewuchs der durch die Planung Inanspruch genommenen Fläche weist bei einer ca. Höhe von 10 m Stammdurchmesser von bis zu 10 cm auf. Entlang des Martha-von-Opel Weges stocken im Abstand von ca. 5 m zum Fahrbahnrand 3 ältere Laubgehölze:

1 Kirschenzwiesel: Stark beschädigt mit Faulstellen (Verkehrsgefährdung) STD ca. 30 cm

1 Kirsche, STD ca. 30 cm

1 Ulme, STD ca. 40 cm

4. Übergeordnete Planungen/ Belange

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

In der Plankarte des Regionalplanes Südhessen 2010 ist das Plangebiet, soweit der Maßstab des ROP eine detaillierte Beurteilung zulässt, als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt, flankiert im Westen, Norden und Osten durch ein Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Eine positive Stellungnahme des RP Darmstadt liegt vor.

Auszug RPS 2010 ohne Maßstab



-  10.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
-  4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

4.2 Flächennutzungsplan

In dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach, ist das Plangebiet als Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 5 Abs. 2, Nr. 9 BauGB dargestellt, so dass es erforderlich wird einen Rodungsantrag gem. §§ 11 und 12 Hessisches Forstgesetz zu stellen.

Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab



Fläche für den Wald



Sonstiges Sondergebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) K = Kurgebiet

4.3 Landschaftsplan Entwicklung

- Siedlungsgebiet autochthon durchgrünt
- Nadelwaldvorkommen

4.4 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet. Hier in Zone D (Sie erstreckt sich auf die Gemarkungen Bad Schwalbach und Hettenhain, jeweils teilweise). Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neu-

brunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidquelle) vom 10.08.1987 sind zu beachten.

Laut Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie vom 27.07.2012 bestehen bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Die vorliegende FNP-Änderung bereitet keine wasserrechtlich genehmigungspflichtigen Handlungen vor und befindet sich außerhalb der Schutzzonen III und IIIa, somit werden auch die, gemäß §§ 4 und 5 der Schutzgebietsverordnung geltenden Verbote nicht berührt.

4.5 Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden und entsprechend auch kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

4.6 Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich gemäß der Verdachtsflächenkartei der hessischen Landesanstalt für Umwelt keine altlastenverdächtige Flächen. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen sowie Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen der Stadt Bad Schwalbach ebenfalls nicht bekannt.

4.7 Immissionsschutz

Die vorgesehene Nutzung lässt keine Immissionskonflikte erwarten. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte sind einzuhalten.

Es ist ggf. im Rahmen des zu stellenden Bauantrags durch eine Geräuschemissionsprognose nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben, ggf. auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen, eingehalten werden.

4.8 Technische Erschließung

Verkehrstechnische Anbindung:

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist eine Darstellung der Erschließung nicht sinnvoll.

Kommunales Abwasser:

Seitens der Stadt Bad Schwalbach ist angedacht, eine Entwässerung der zukünftigen Parkplatzfläche durch Anschluss an einen vorhandenen Mischwasserkanal im „Martha-Von-Opel-Weg“ vorzunehmen. Die abschließende Klärung der Entwässerung wird jedoch im Zuge des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb „Stadtwerke“ erfolgen.

Die Zuständigkeit der Abwasserableitung liegt beim RPU.

Wasserversorgung:

Die Umsetzung der Planung generiert keinen höheren Wasserverbrauch.
Die vorgelegte Planung sieht keinen Trinkwasserbedarf vor. Im Bedarfsfall wäre ein Trinkwasseranschluss über die Verteilleitung Martha-von-Opel-Weg realisierbar, der dann vor Ausführung bei den Stadtwerken Bad Schwalbach zu beantragen wäre.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung (Strom) kann durch den Anschluss an das Netz der Syna sichergestellt werden.

Weitere Details werden im Zuge der Ausarbeitung des Bauantrages bzw. der Erschließungsplanung, mit der Syna geregelt.

In der angrenzenden Wegeparzelle Fl. 42 Flurstück 3604 ist ein Mittelspannungskabel der Syna verlegt, das in seinem Bestand erhalten werden muss.

Bei Versorgungstrassen und geplanten Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen 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 Syna abzuholen.

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

4.9 Brandschutz

Folgende Anforderungen sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

1. 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 – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem **§ 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002** in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem **Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5** zu planen.

-
- Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung über drei Geschosse bis zur Hochhausgrenze sowie landwirtschaftliche Anwesen -kleiner 10.000 cbm umbauter Raum landwirtschaftlich genutzter Gebäude- muss eine Wassermenge von mind. 1.600 l/min. (96 m³) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mind. 192 m³ betragen.
 - Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1.600 l/min. (96 m³) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mind. 192 m³ betragen.
3. 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 m bis 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 Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
 - 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.
 - Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.
4. Planung Löschwasserversorgung:
Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
5. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges
- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständige Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (10 Min.) zur Verfügung steht.
Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen.
 - Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

Laut Auskunft per E-Mail vom 19.11.2012 des FD III.3 Rheingau-Taunus-Kreis; verändert sich der Löschwasserbedarf bei der Parkfläche gegenüber der Bebauung des Klinikgeländes nicht, da die 1600l/min (96 m³/h) bereits durch die vorhandene Bebauung vorgehalten werden muss.

4.10 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Klinikgebiet ist über vorhandene Buslinien an den ÖPNV angebunden.

4.11 Denkmalschutz

Die betroffene Fläche liegt in direkter Umgebung der denkmalgeschützten Objekte Kurpark und Moorbadehaus.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.12 Kampfmittelräumdienst

Es liegen der Stadt Bad Schwalbach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor.

5. Bewertung der Planauswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung ist die nachfolgende Eingriffswirkung abschätzbar, wobei eine exakte Eingriffs-/Ausgleichsplanung im Bauantragsverfahren erfolgen muss.

Die relativ geringe Flächengröße der Inanspruch genommenen Fläche ist zu berücksichtigen.

Boden

Bodengüte, vegetationsfähige Bodenfläche: deutliche Beeinträchtigung

Rohstoffgeologisch und bodenkundlich: keine Beeinträchtigung

Wasser:

Oberflächengewässer: keine Beeinträchtigungen

Grundwassergüte, Grundwasserstand
und Grundwasserschwankungen: mäßige Beeinträchtigung

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen bei Einhaltung der für das Heilquellenschutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung keine Beeinträchtigungen.

Örtliches Klima Emissionen und Immissionen:

Luftaustausch: mäßige Beeinträchtigung

Kaltluftentstehung: keine Beeinträchtigung

Wärmebelastung, Bioklima: mäßige Beeinträchtigung

Luftthygiene: mäßige Beeinträchtigung

Lärm: mittlere Beeinträchtigung

Geruch: keine Beeinträchtigung

Tier- und Pflanzenwelt : mäßige Beeinträchtigung

Es handelt sich um eine Waldfläche, für deren Rodung gem. den Vorgaben des Hessischen Forstgesetzes die behördliche Genehmigung eingeholt werden muss und deren Flächenverlust an anderer Stelle flächengenau durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen ist. Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann auf der Aufforstungsfläche erfolgen. Ein anderer Teil kann bei der Parkplatzgestaltung mit Sträuchern und Bäumen abgearbeitet werden.

Aufgrund der direkt angrenzenden Lage der Fläche zum, durch Mensch und Verkehr stark frequentierten Klinikgebiet ist nicht von einem Wildtierbestand auszugehen, wie er für Waldflächen ansonsten typisch wäre. D.h. es ist davon auszugehen, dass durch die Flä-

chenüberplanung kein Habitatsverlust für im Wald lebende Säugetiere eintritt.

Im, durch die vorliegende Planung unbeeinflusst bleibenden westlichen Gehölzstreifen (ca. 2.000 m²) bleiben die ökologischen Funktionen wie Verminderung von Oberflächenabfluss von Regenwasser, Absenkung der Evaporation, Verminderung von Winderosion in Hangbereichen und Luftfilterung durch den vorhandenen Baumbestand voll erhalten. Überdies erfüllt der verbleibende Waldstreifen die Funktion eines natürlichen Lärmschutzes gegenüber der anschließenden Bebauung im Osten.

Landschaftsbild :

Der Landschaftsbildausschnitt wird zukünftig verändert und beeinträchtigt. Dies ist insofern akzeptabel, da hier das Landschaftsbild bereits durch Bebauung vorbelastet ist. Die Fläche ist derzeit nicht fußläufig erschlossen und steht somit der sozialen Form der Erholung in Form von Aufenthalt im Wald nicht zur Verfügung. Auch visuell ist der Bereich durch vorhandene Bebauung (Garagen und Parkdeck von Seiten des Martha-von-Opel Weges) wenig wirksam.

Avifauna

Es ist davon auszugehen, dass höherwertige Lebensräume auch entsprechend höhere Biotopqualitäten für die heimische Vogelwelt sowohl als Brutbiotop als auch als Nahrungsbiotop haben. Direkte Gefährdung einzelner Individuen sind i.d.R. nur die Bedrohung fluchtunfähiger Tiere, v.a. Jungvögel durch Eingriffe wie Rodung oder Baumassnahmen. Rodungen sollen deshalb in den Wintermonaten, außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, so dass eine Gefährdung minimal ist.

Weitergehende Angaben zur Avifauna sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens zu entnehmen.

Überregional bedeutsame Gebiete (Ramsar-Gebiete, FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete) sind nicht betroffen.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (s. auch Pkt. 6 Umweltbericht)

Schutzgut Mensch:

Ggf. schallmindernde Maßnahmen in Form einer schalloptimierten Betriebsweise (Geschwindigkeitsbegrenzung). Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (Schallschutzgutachten).

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durchführung von Rodungsarbeiten explizit des Zeitraumes vom 1.3. bis 1.11. eines Jahres.

Das Aufscheuchen von mausernden oder durchziehenden Vögeln hat keine Auswirkungen auf die Lokalpopulation. Störungen während der Brutzeiten können durch entsprechende Bauzeiten vermieden werden.

Die meisten Brutvögel nutzen ein breites Habitatspektrum und errichten zudem jährlich neue Nester (verlassene Nester stehen nicht unter dem Schutz des BNatSchG). Für die Arten mit breiter ökologischer Amplitude lässt sich die jeweils genutzte Lebensstätte nicht auf bestimmte Strukturen eingrenzen. Das bedeutet, dass trotz des Eingriffs die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden

Die Quartiere von evtl. vorkommenden Fledermäusen befinden sich vermutlich im Waldbe-

reich inner- und außerhalb des Planbereiches. Das Vorhaben bereitet keine wesentlichen unmittelbaren Veränderungen des vorhandenen Waldbestandes vor. Selbst für den Fall, dass Quartiere innerhalb des Plangebietes vorhanden sein sollten, kann nicht von einer direkten Gefährdung fluchtunfähiger (Jung-) Tiere, sowie von Störungen während der Aufzucht und Winterruhezeiten ausgegangen werden. Die nachtaktiven Fledermäuse sind gegenüber äußeren Umwelteinflüssen zu Tagzeiten relativ tolerant und störunanfällig (Mausohrkolonien in Kirchen: Glockenläuten, Kirchgänger etc.). Die Jagdlebensräume der Fledermäuse sind an sich nicht geschützt. Das Vorhaben führt im Übrigen zu keiner Beeinträchtigung der Jagdgebiete, da keine flächenhaften Verluste der zur Jagd genutzten Strukturen geplant sind. Im Weiteren stehen im räumlichen Zusammenhang weiterhin geeignete Jagdhabitate zur Verfügung.

Ggf. Ortsbegehung bzgl. evtl. Fledermausvorkommens mit entsprechenden Schutzmaßnahmen.

Schutzgut Boden und Wasser:

Reduzierung von Neuversiegelungen (Teilversiegelung wo möglich). Die weiterführende Planung muss die sichere Abführung von Niederschlagsmengen aus Starkregenereignissen wegen des hohen Versiegelungsgrades der zukünftigen Parkplatzfläche gewährleisten.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.

Forstwirtschaft / Vorhandene Vegetation

Die zur Änderung anstehende Fläche umfasst nach der Klassifizierung der Kompensationsverordnung Waldbereich. Es ist ein Rodungsantrag zu stellen, der überplante Bereich ist flächengleich an anderer Stelle wieder aufzuforsten.

Betroffen ist folgender Biotoptyp:

Lärm-, Sicht- Bodenschutzwald bestehend aus:
Naturverjüngung, Jungbestände Laubholz nach Kronenschluss
Ahorn, Weide, Kirsche, vereinzelt Buche, Eiche

6. Eingriffsregelung

Die Errichtung der geplanten Parkplatzfläche zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Somit ist die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB anzuwenden. Die Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB auszugleichen.

Die konkrete Eingriffsbeurteilung erfolgt jedoch nicht auf Flächennutzungsplanebene sondern ist im weiteren Verfahren abzuarbeiten.

In der Eingriffsbeurteilung sind alle Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Werden Biotope streng geschützter Arten, deren Schutzstatus sich aus der Bundesartenschutzverordnung oder dem Anhang A der EG-VO Nr. 338/97 ergibt, zerstört, so ist im Rahmen der Eingriffszulassung zunächst zu prüfen, ob diese Lebensräume funktional auszugleichen sind. Andernfalls darf ein Eingriff nur aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zugelassen werden (vgl. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen).

Konkrete Festsetzungen zur Bepflanzung müssen im Rahmen des Bauantragsverfahrens getroffen werden.

Für die Rodung der in Anspruch genommenen Fläche besteht die forstgesetzliche Pflicht zur flächengleichen Ersatzaufforstung, die der Verursacher für die genehmigungspflichtige Waldrodung zu leisten hat.

Nach Einschätzung von Hessenforst (Stellungnahme vom 37.07.2012) ist der zu stellende Rodungsantrag unter Abwägung der Eigentümer- und öffentlichen Interessen gegenüber den Schutzbestimmungen des Forstgesetzes mit Auflagen genehmigungsfähig.

Lt. Anlage 1: Stellungnahme Forstamt Bad Schwalbach stehen im Bereich des Forstamtes Bad Schwalbach derzeit keine aufforstbaren Flächen zu freien Verfügung.

Eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzaufforstung konnte jedoch über das Forstamt Groß-Gerau gefunden werden.

Das Forstamt Groß-Gerau übernimmt die Ersatzaufforstungsverpflichtung auf einer noch aufzuforstenden Fläche in der Gemarkung Geinsheim, Flur 19, Flurstücke Nr.: 11/1 tw, 12/0 tw und 13/0 tw.

Das Klinikzentrum Lindenallee schließt hierzu einen entsprechenden Vertrag mit dem Forstamt Groß-Gerau, der als Anlage dem Rodungsantrag beiliegt.

7. Zusammenfassende Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Klinikzentrum Lindenallee“
Stadt	Bad Schwalbach
Gemarkung	Bad Schwalbach
Ausweisungsziel	Sonderfläche, Zweck Parkplatz (SP) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
Lage	südwestlicher Ortsrand
Fläche	ca. 3.700 m ²
Topographie	Hanglage nach SO
Aktuelle Nutzung	Lärm-, Sicht- und Bodenschutzwald
Umgebungsnutzung	Sondergebiet Kurgebiet
Regionalplan 2000	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Forstwirtschaft § 5 (2) 9 BauGB
Schutzgebiete	Heilquellenschutzgebiet, Zone D
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Nicht betroffen
Wald	Standortgerechte Laubholzbestockung
Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Nicht betroffen

Gewerbegebiete-Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezone für Leitungstrassen	Nicht bekannt
Bergbau	Nicht bekannt
Altlasten	Nicht bekannt und nicht zu erwarten
Erschließung	Anbindung über „Martha-von-Opel-Weg“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben
Besonderheiten	Nicht bekannt

Bad Schwalbach, den 03. Juli 2013

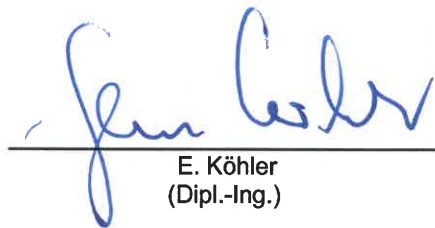
Bad Camberg, den 3. Juli 2013

Für den Magistrat der
Stadt Bad Schwalbach

SLE-Consult
Rudolf Dietz Straße 13
65520 Bad Camberg



M. Hußmann
(Bürgermeister)



E. Köhler
(Dipl.-Ing.)

Anlage 1: Stellungnahme Forstamt Bad Schwalbach

Heike Mendel SLE-Consult Bauleitplanung

Von: Juergen.Mueller@forst.hessen.de

Gesendet: Montag, 27. Mai 2013 11:54

An: heike.mendel@sle-consult.de

Cc: Karl-Heinz.Amos@rpda.hessen.de

Betreff: AW: Bad Schwalbach, Klinikzentrum Lindenallee Stand: Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Sehr geehrte Frau Mendel,

im Bereich des Forstamtes Bad Schwalbach stehen derzeit keine aufforstbaren Flächen zur freien Verfügung. Einige Kommunen haben kleine Flächenreserven, halten diese jedoch für eigene künftige Aufforstungsverpflichtungen zurück.

Aus anderen waldbbeanspruchenden Genehmigungsverfahren ist uns bekannt, dass von Vertretern der Landwirtschaft allergrößte Bedenken bestehen, überhaupt noch landwirtschaftliche Flächen für Ersatzaufforstungen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auf den sehr hohen Waldanteil im Rheingau-Taunus-Kreis im Ergreifen der forstgesetzlichen Ausweichmöglichkeit hingewiesen (ca. 55 Prozent der Kreisfläche, Waldanteil in Hessen: ca. 42 Prozent). Bei dieser sehr guten Waldausstattung im Kreisgebiet sehen wir keinen forstlichen Schaden darin, wenn die Obere Forstbehörde die Zahlung der Waldabgabe als Alternative zur Ersatzaufforstung zulässt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Jürgen Müller, BLDH
Forstamt Bad Schwalbach
Gartenfeldstraße 32
65307 Bad Schwalbach

Tel.: 06124 - 70 73 22
Fax: " 70 73 27

