



**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

**Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB**

**„Rabenkopf“**

**Stadt Bad Schwalbach  
Stadtteil Hettenhain**



---

**BAD SCHWALBACH**

**Satzung mit Begründung**

**Exemplar der**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3  
Abs. 2 BauGB und der**

**Beteiligung der berührten Behörden und  
sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Januar 2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

I	Textliche Festsetzungen .....	1
II	Begründung .....	4
1.	Veranlassung und Planungsziel .....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.	Bestand.....	5
4.	Übergeordnete Planungen .....	6
5.	Inhalt und Festsetzungen .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise .....	8
5.3	Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation .....	9
5.3.1	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
5.3.2	Eingriffsbeschreibung.....	9
5.3.3	Natürliche Grundlagen .....	10
5.3.4	Landschaftspflegerische Zielvorstellung.....	12
5.3.5	Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme .....	13
5.3.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	13
5.3.7	Eingriffsregelung .....	14
5.3.8	Maßnahmen zum Ausgleich.....	15
5.3.9	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen.....	16
5.4	Alternativen zur beabsichtigten Planung.....	17
5.5	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung .....	17
6.	Verkehrstechnische Erschließung .....	18
7.	Immissionsschutz.....	18
8.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	18
9.	Brandschutz .....	19
10.	Denkmalschutz.....	20
11.	Hinweise .....	21

**Satzung**  
**der Stadt Bad Schwalbach**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten**  
**Stadtteiles Hettenhain**

**NAME DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

**„Rabekopf“**

## **I Textliche Festsetzungen**

Die Stadt Bad Schwalbach erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 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 „Rabekopf“

### **§ 1**

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

Diese Satzung grenzt den bebauten Stadtteil Hettenhain am nordöstlichen Siedlungsrand, für den Bereich „Rabekopf“ 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. 3 BauGB)**

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flur 1, Flurstücke 12 tlw.; 11 tlw. (Verkehrsfläche); 6 tlw.; 4 (Verkehrsfläche), Gemarkung Hettenhain, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Hettenhain einbezogen.

### § 3

#### Zukünftig zulässige Bebauung und Bestandsabsicherung

- (1) **Art der baulichen Nutzung** : Fläche für Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus
- (2) **Art/Maß der baulichen Nutzung:** allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB iVm § 4 BauNVO)  
GRZ : 0,4; max. 2 Wohneinheiten zulässig  
Vollgeschosse : II
- (3) **Bauweise** : offen  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- (4) **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

#### 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.  
Von der Verwendung nachweislich giftiger Pflanzen muss abgesehen werden.  
Die dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrrübungsplatz"  
ist dauerhaft durch Anlage von Vielschnittgrünland zu begrünen. Der Zweckbestimmung  
dienliche bauliche Nebenanlagen dürfen nur untergeordnete Flächenanteile in Anspruch  
nehmen und den Gesamtcharakter nicht prägen.

Als Kompensation soll laut Planzeichnung eine Waldneuanlage mit 15 m breitem gestuften  
Waldrand nach Maßgabe des zuständigen Forstamtes erfolgen.

### § 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.

Bad Schwalbach, den .....

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

---

Hußmann  
(Bürgermeister)

## **II Begründung**

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

Laut dem neuen Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehren der Stadt Bad Schwalbach wird es notwendig, im Stadtteil Hettenhain ein neues Gerätehaus zu errichten. Derzeit wird verwaltungsintern geprüft, ob ggf. eine Zusammenarbeit mit dem Kreis erfolgen kann, da auch der RTK für seinen Katastrophenschutz akuten Raumbedarf hat.

Als Standort für das Vorhaben wurde der sog. Rabenkopf eruiert (Gemarkung Hettenhain, Flur 1, Flurstück Nr. 6). Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrrübungsplatz" festgesetzt, und liegt in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Sportplatz mit Vereinsheim. Die Planung kann zum einen gut in die Landschaft eingefügt werden, zum anderen aber werden durch die Lage am Ortsrand immissionsschutzrechtlich keine Konflikte generiert. Zur Schaffung der bauplanerischen Voraussetzungen wird daher die vorliegende Abrundungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 10.09.2018 beschlossen, im oben bezeichneten Bereich des Stadtteils Hettenhain für eine insgesamt ca. 1 ha große Fläche eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Beschluss wurde am 18.09.2018 im Wiesbadener Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Auslegung und Beteiligung im Rahmen der § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird vom 06. 02. 2019 bis einschl. 08. 03. 2019 (31 Tage) durchgeführt.

Parallel dazu werden 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- Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang dem Außenbereich zugeordneten Flächen der Flur 1, Flurstücke 12 tlw.; 11 tlw. (Verkehrsfläche); 6 tlw.; 4 (Verkehrsfläche), Gemarkung Hettenhain, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Veranlassung für vorliegende Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung der baurechtlichen Genehmigungsgrundlage gem. § 34 BauGB auf rechtlich im Außenbereich liegenden Flächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind, zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus bzw. zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus.

Aus der benachbarten vorhandenen Bebauung ergeben sich hinreichende Zulässig-

keitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrrübungsplatz bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

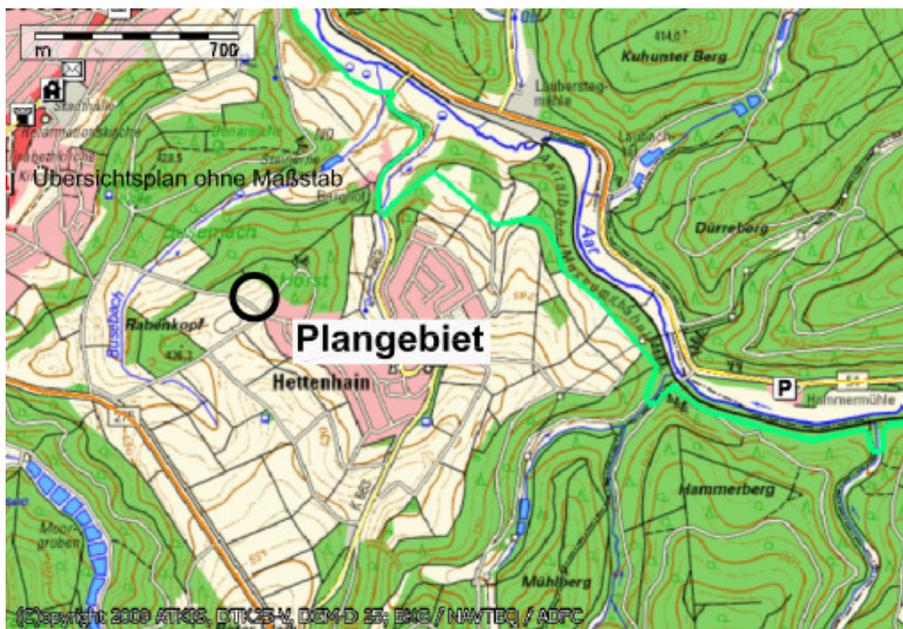
Der Ortsbeirat Hettenhain hat Kenntnis von der Planung.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am westlichen Ortsrand von Hettenhain, nordwestlich der dortigen Bestandsbebauung und umfasst folgende Grundstücke:

Stadt Bad Schwalbach ST Hettenhain: Flur 1: Flurstücke 12 tlw.; 11 tlw. (Verkehrsfläche); 6 tlw.; 4 (Verkehrsfläche).

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes, ohne Maßstab



## 3. Bestand

Der Ergänzungsbereich ist derzeit knapp zur Hälfte als Grünland ausgebildet und unterliegt einer intensiven Mahd, die verbleibende Fläche wird ackerbaulich genutzt.

Abb. 2: Luftbild, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bad Schwalbach



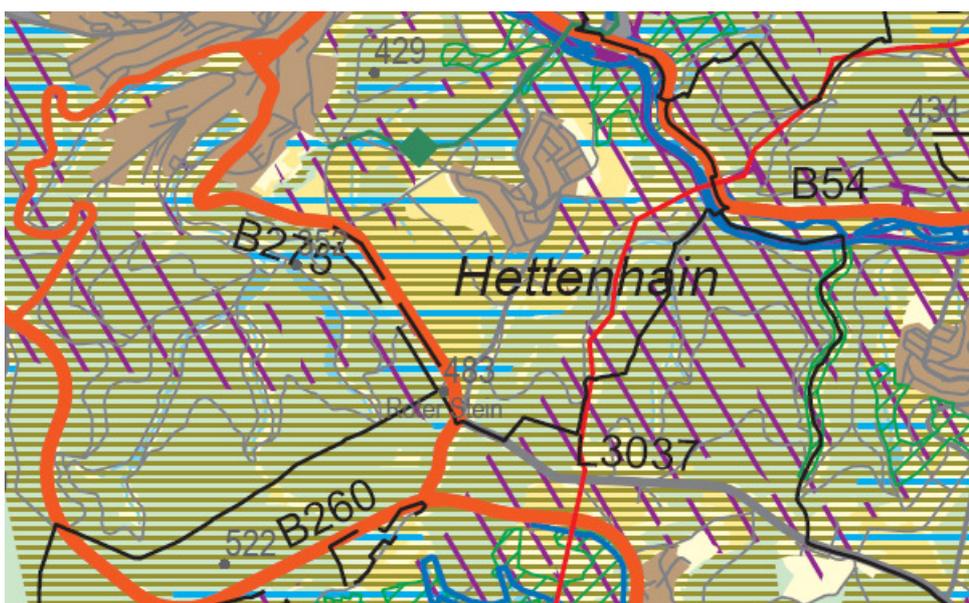
#### 4. Übergeordnete Planungen

##### Regionalplan Südhessen 2010

Im ROP ist die Ergänzungsfläche nach derzeitiger Beurteilung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Ggf. ist ein Teilbereich der Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes ist die Abgrenzung hier schwer zu beurteilen.

Überlagert ist der Bereich von einem Vorranggebiet regionaler Grünzug.

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

#### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als öffentliche Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrrübungsplatz" dargestellt. Der Teilbereich des Flurstückes Nr. 12 ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Falle einer Flächennutzungsplanfortschreibung der Stadt Bad Schwalbach ist der vorliegend überplante Bereich entsprechend seiner Nutzung darzustellen.

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 Ergänzungssatzung sind keine anderen laufenden Verfahren zu verbindlichen Bauleitplanungen betroffen.

## **5. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 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 entsprechend anzuwenden. D. h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, bzw. als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es sich hier zukünftig um öffentliche Vorhaben handelt, deren Gestaltung weiterhin von der Stadt Bad Schwalbach beeinflusst werden kann.

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.

### **5.2 Bauweise**

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

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

### **5.3.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. 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 potentieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Ebenso werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

### **5.3.2 Eingriffsbeschreibung**

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier zum einen eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche und zum anderen eine intensiv genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen.

Eine Versiegelung oder Teilversiegelung ist nicht vorhanden.

Nach Erlass der Satzung wird auf Grundlage des § 34 BauGB ein Feuerwehrgerätehaus sowie ein Wohnhaus errichtet werden können.

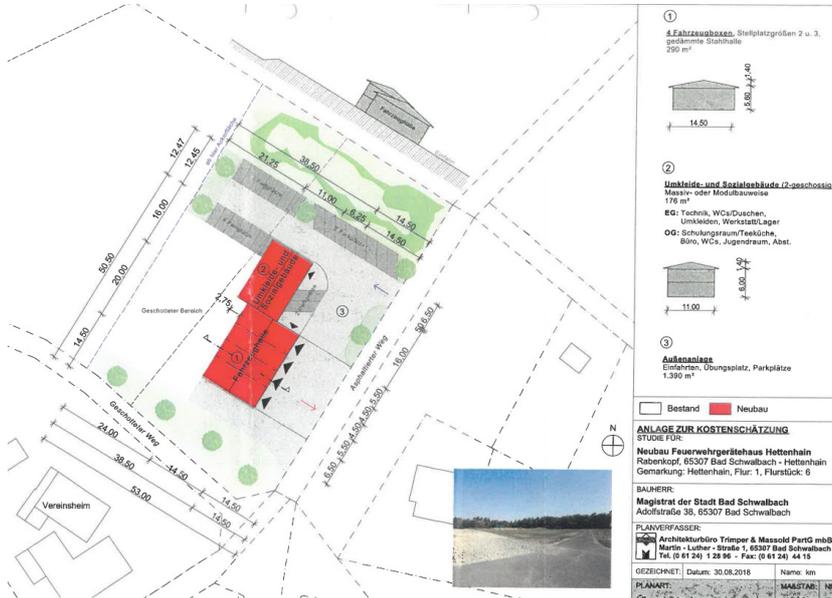
Es ist somit von einer Mehrversiegelung für Gebäude auszugehen.

Es liegt für das Feuerwehrgerätehaus bereits ein Objektplanung vor, nach der auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> bauliche Anlagen errichtet werden sollen, zzgl. Zufahrten, Stellplätze und Rangierflächen.

Für das Einfamilienwohnhaus ist von einer Mehrversiegelung für Gebäude und zusätzlich versiegelbarer Fläche von ca. 300 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.

Abb. 5: vorläufige Objektplanung Feuerwehrgerätehaus, ohne Maßstab, Stand 30.08.2018



### 5.3.3 Natürliche Grundlagen

#### Naturräumliche Einordnung und Topographie

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Groseinheit „Rheinhesisches Schiefergebirge“ 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: Bodenwiewer Hessen

Bodenarten Gruppe: Sand bzw. sandiger Lehm  
Bodeneinheit: Braunerden, Pseudogleye, vereinzelt Podsol-Braunerden  
Ausgangsgestein: Tonschiefer, Grauwackenschiefer, Phyllit  
Hauptgruppe: 6 Böden aus solifluidalen Sedimenten  
Gruppe: 6.3 Böden aus Lösslehmhaltigen Solifluktsdecken  
Untergruppe: 6.3.3 Böden aus Lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen  
Substrat: aus 2 - 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fliebschutt (Basislage) mit schwach metamorph überprägtem siliklastischem Sedimentgestein (Paläozoikum, Präperm)  
Morphologie: unterschiedliche Reliefpositionen im Rheinischen Schiefergebirge

Bewertung:

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

sehr gering.

Standorttypisierung:	3 mittel
Ertragspotential:	2 gering
Feldkapazität:	2 gering bzw. 1 sehr gering
Nitratrückhaltevermögen:	2 gering bzw. 1 sehr gering

**Klima**

Mittelgebirgsklima

Durchschnittlicher Jahresniederschlag 800 mm/Jahr

Jahresdurchschnittstemperatur 7 – 8 °C

Bewertung:

Das Plangebiet wird aufgrund seiner geringen Größe und vor allem der überwiegen- den ackerbaulichen Nutzung als Potentialfläche für die Frischluftentstehung wenig wirksam.

**Heutige potentiell natürliche Vegetation / aktuelle Vegetation**

Aufgrund der geologischen und klimatischen Standortverhältnisse würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Untersuchungsraum eine potentiell natürliche Vegetation aus Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) entwickeln. Aktuell ist das Plangebiet als Grünlandfläche zu bezeichnen. Vereinzelt finden sich kleine Brombeergebüsche. Im südöstlichen Bereich stockt ein Apfelbaum.

Bewertung:

Die Grünlandflächen unterliegen einer häufigen Mahd, die ackerbaulich genutzten Flächen sind nutzungsentsprechend temporär ohne Bewuchs, so dass ihre Bedeutung als Habitat eher als gering einzustufen ist.

**Fauna**

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

Bewertung:

Die Biotopausstattung des Plangebietes ist für die Fauna als eher geringwertig zu beurteilen.

**Arten- und Biotopschutzpotential**

Im Plangebiet vorkommende geschützte bzw. schützwürdige Biotope und Arten:

- Schützwürdige Biotope  
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 geringe Bedeutung im Biotopverbund
- Ackerfläche geringwertig in Bezug auf Lebensraum und Trittssteinfunktion

Bewertung:

Das Biotopschutzpotential des Plangebietes ist eher geringwertig zu beurteilen.

**Landschaftsbild**

Der Landschaftsbildausschnitt wird zum einen durch die bereits angrenzenden Siedlungsstrukturen, zum anderen vor allem durch die bereits vorhandene Sportplatzbebauung geprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zu forstlich genutzten Flächen. 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.

**5.3.4 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 Wasser

- Schutz des Grundwassers
- Versickerung von Niederschlägen im Planungsraum

Zielvorstellung Klima

- Erhaltung von Kaltluftentstehungsflächen
- Erhaltung von Kaltluftabflussbahnen

Zielvorstellung Lebensgemeinschaften

- Erhaltung von Lebensräumen
- Verbesserung von Lebensräumen

### 5.3.5 Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme

#### Boden, Wasser

Bodengüte	gering
Vegetationsfähige Bodenfläche	mittel
Grundwasserstand, Grundwasser- verschmutzung und Grundwasserschwankungen	unwesentlich

#### Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen, Mensch und Gesundheit

Luftaustausch	nicht spürbar
Kaltluftentstehung	keine Beeinträchtigung
Wärmebelastung, Bioklima	keine Beeinträchtigung
Lufthygiene	keine Beeinträchtigung
Lärm	keine Beeinträchtigung
Geruch	keine Beeinträchtigung

#### Lebensgemeinschaften Landschaft

Tier- und Pflanzenwelt	die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist als gering einzustufen die festgesetzte Waldrangestaltung ist als Aufwertung zu beurteilen
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

### 5.3.6 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. Mögliche Bauunterbrechungen nach ergiebigen Niederschlägen vorsehen.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
- 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 nicht möglich.

Für die Schutzgüter Biotope, Landschaftsbild, Klima/Luft werden folgende Verminderungsmaßnahmen formuliert:

- bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme (Erschließung und Bebauung)

Für das Schutzgut Mensch werden folgende Verminderungsmaßnahmen formuliert:

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

### 5.3.7 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).

Ausgleichs- 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.

Im vorliegenden Fall werden der Eingriff, die Eingriffsfolgen und die vorgesehene Kompensation verbal-argumentativ dargestellt.

Die vorangegangenen Ausführungen führen aus, dass die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, sowie Klima und Luft, durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Maßnahme subjektiv marginal.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie Boden und Fläche, werden durch die Inanspruchnahme von Grünfläche beeinträchtigt, da die Fläche bislang und - bei gleich

bleibender Nutzung auch zukünftig- Habitate für die Tierwelt bietet und bodenfunktionelle Aufgaben erfüllt.

Durch die Festsetzung einer Anlage von Wald mit vorgelagerten gestuftem Waldrand wird die Abundanz von Kräutern mit Blüten gefördert. Grünflächen sind im Umfeld (v.a. direkt westlich angrenzend) vorhanden, so dass Kleinsäuger und Insekten in der direkten Umgebung ausreichend gleichwertige Habitate finden, die durch die Ergänzung durch eine Blühfläche aufgewertet werden.

Die Waldneuanlage mit gestuftem Waldrand bietet die Chance zur Einbringung selten gewordener Baumarten, wie Speierling, Mehlbeere, Elsbeere und Wildobstarten.

Um im Bereich des vorgesehenen Waldrandes Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Strauch- und Baumarten truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Auf jeden Fall sind unschematische, gebuchtete, der Landschaft angepasste Formen zu wählen.

Die Waldneuanlage soll -nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt- durch das Einbringen von standortangepassten Traubeneichen in Mischung mit Hainbuchen erfolgen. Für Mischungsform und Pflanzverbände soll die Waldbaufibel herangezogen werden.

An den Außenrändern der Waldneuanlage soll zum vorhandenen Weg und zum Feuerwehrrübungsplatz ein gestufter Waldrand mit einer Tiefe von 15 m, mit Sträuchern und Laubgehölzen 2. Ordnung, nach Maßgabe des Forstamtes aufgebaut werden.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Bei der Pflanzung neuer Waldränder spielt der Wildeinfluss eine große Rolle. Wildschutzmaßnahmen in Form eines Wildschutzgatterzaunes werden daher ggf. erforderlich und sind zulässig.

**Die Pflanzung und die Wahl der Baum- und Straucharten hat nach Maßgabe des zuständigen Forstamtes zu erfolgen.**

### 5.3.8 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Planzeichnung ist ein Bereich von 2.000 m<sup>2</sup> als Wald mit gestuftem Waldrand herzustellen.

Entwickelt werden soll ein gestufter Waldrand, der sich nach Osten hin als nicht geschlossener Waldrandbereich darstellen soll, sondern vielmehr organische wellenförmige Randstrukturen aufweisen soll.

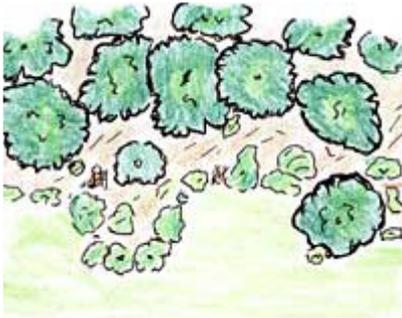
Form, Struktur, Tiefe, Länge und Artenvielfalt sollen variieren.

Die Waldneuanlage soll -nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt- durch das Einbringen von standortangepassten Traubeneichen in Mischung mit Hainbuchen erfolgen. Für Mischungsform und Pflanzverbände soll die Waldbaufibel herangezogen werden.

An den Außenrändern der Waldneuanlage soll zum vorhandenen Weg und zum Feuerwehrrübungsplatz ein gestufter Waldrand mit einer Tiefe von 15 m, mit Sträuchern und Laubgehölzen 2. Ordnung, nach Maßgabe des Forstamtes aufgebaut werden.

Eine Vorwaldsukzession aus Naturverjüngung und durch Samenanflug (z.B. Birke) sowie aus bspw. Holunder, Brombeere etc. kann durch Initialpflanzung gefördert und entwickelt werden.

Abb. 6: Skizze Waldrand



Es soll eine vielgestaltige Übergangszone zum Offenland geschaffen werden, in der sich die Elemente der Saum-, Strauch- und Baumschicht mosaikartig durchmischen.

Durch die Rechtskraft der Vorliegenden Satzung können ca. 300 m<sup>2</sup> im Bereich der Wohnbaufläche und, bei weitgehender Ausnutzung der Fläche für Gemeinbedarf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche voll- bzw. teilversiegelt werden und so die oben beschriebenen ökologischen Funktionen nicht mehr adäquat wahrnehmen.

Durch die Maßnahme kommen folgende ökologische Funktionen zum Tragen:  
Regulation des Wasserhaushaltes mit positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und damit auf die Trinkwasserversorgung,  
Schutz vor Erosion,  
Klimaregulativ und Luftreinigung,  
Bindung von Kohlendioxid in der Biomasse und dadurch positiver Beitrag zur Verminderung des so genannten Treibhauseffektes,  
wesentlicher Beitrag zum Biotop- und Artenschutz und positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Maßnahme kompensiert damit die Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt durch Bereitstellung von vielgestaltigen Habitaten und den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Verbesserung der Bodenfunktionen im Anpflanzungsbereich.

Bei der Pflege der Waldränder ist die natürliche Dynamik zu berücksichtigen. Je nach Aufbau der Waldränder können Lichtungs- und Schlussphasen wechseln. Grundsätzlich sollen durch solche "Schlussgradschwankungen" aber Stabilität und zukünftige Ausformungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Die Waldrand-Säume erfordern zu ihrer Erhaltung periodisch wiederkehrende Pflege (Herbstmahd, Entbuschung). Sie sollen in mehrjährigem Wechsel jeweils abschnittsweise gemäht werden, und zwar nicht vor August/September, um den Pflanzen die Möglichkeit zur Samenentwicklung und -ausbreitung zu geben. Auf gesetzlich geschützte Biotop- und Artenschutzgebiete ist bei Pflegemaßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen.

Lockere Schirmstellung, kombiniert mit fernschlagsweisen Eingriffen zum Initiieren von Sukzessionsabläufen wird empfohlen.

### 5.3.9 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 Feuerwehr genutzt werden.

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 des Feuerwehrgerätehauses, zwischen dem Sportheim und 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.

## **5.4 Alternativen zur beabsichtigten Planung**

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

## **5.5 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.

## **Monitoring**

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

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

Es erscheint jedoch angemessen, die Umsetzung der Festsetzungen in Bezug auf die Waldneuanlage durch den zuständigen Förster zu überwachen und im angezeigten Turnus der einer ordnungsgemäßen Beförsterung entspricht ggf. geeignete forstliche Pflegemaßnahmen durchzuführen.

## **6. Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die innerörtlichen Straßen, die innerhalb der Ortsdurchfahrt Hettenhain an die Talstraße und die Bärstadterstraße und darüber an die B 275 anbindet.

## **7. Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bauantrages ist zu prüfen, inwieweit der Betrieb einer Sirene zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte nach DIN 180065 im Ortsteil Hettenhain führen können und ob ggf. auf „stille Alarmierung“ mittels Funkmeldeempfängern zurückgegriffen werden kann.

Bei Übungen sind aus Gründen des Lärmschutzes die Folgetonhörner (Martinshörner) der Einsatzfahrzeuge stumm zu schalten.

## **8. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **8.1 Wasserversorgung**

Das Feuerwehrgerätehaus ist an die öffentliche Wasserversorgung bzw. an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Entsprechende Regelungen erfolgen im Zuge des Bauantrages für das Gebäude.

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

Ein Trinkwasserhausanschluss für das geplante Feuerwehrhaus, sowie bedarfsweise ein Hydrant auf dem Gelände, ist durch die Stadtwerke Bad Schwalbach zu projektieren.

Bei der Wasserversorgung ist darauf zu achten, dass sowohl durch die Leitungsfüh-

zung 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 des Bauantrages sicherzustellen.

Sofern im Rahmen des Bauantrages ein Waschplatz zur Reinigung von Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen ist, ist die Indirekteinleitung der betreffenden Abwässer in den öffentlichen Kanal der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **9. Brandschutz**

### 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 Straße 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 § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung (2002) in Verbindung mit 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 mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mind. 96 m<sup>3</sup> 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 80-100 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 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 abzustimmen mit der:

Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises  
-Kreisbrandinspektor-  
Vorbeugender Brandschutz  
Heimbacher Straße 7  
65307 Bad Schwalbach

## **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. 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

Aufgestellt für die Stadt Bad Schwalbach

Weinbach im Januar 2019

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1  
35796 Blessenbach