



Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Über dem Seegrund“

Planstand: 03.11.2021

Bearbeitung:

Melanie Düber, B.Sc. Biologie

Dr. Gerriet Fokuhl, Dipl.-Biol.

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1	Ziele der Bauleitplanung	4
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	5
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	6
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
1.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	7
2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	7
2.1	Boden und Wasser	7
2.2	Klima und Luft	9
2.3	Tiere und Pflanzen	9
2.4	Artenschutzrechtliche Belange	12
2.5	Biologische Vielfalt	14
2.6	Landschaftsbild	14
2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	14
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	15
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	16
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	17
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	17
6	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	18
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	18
8	Anlagen	20

Vorbemerkungen

Im Ortsteil Schloßborn der Gemeinde Glashütten erfolgte die städtebauliche Entwicklung zwischen der Kapellenstraße, der Tannenwaldstraße, der Dattenbachstraße und der Heftricher Straße am westlichen Ortsrand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 sowie im Übrigen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kriterium des sich Einfügens von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung. Gegenwärtig stellt sich der Bereich des Plangebietes als Wohngebiet mit zum Teil großzügigen Grundstücksgößen in bevorzugter südexponierter Wohnlage südöstlich des anschließenden Waldrandes dar. Da in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sieht die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Daher sollen für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den zulässigen Hausformen, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das in der Gemarkung von Schloßborn gelegene Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Schloßborn in der Gemeinde Glashütten (**Abb. 1**). Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich große Waldgebiete. Im Osten schließt Wohnbebauung an. Die sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Grünflächen werden zum Teil als Weidefläche und Kleingärten genutzt werden. Das Plangebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Bereich Feldberg-Taunuskamm (Teileinheit 301.3, Haupteinheit 301 Hoher Taunus). Die Höhenlage des von Norden nach Süden stark abfallenden Geländes beträgt im nördlichen Gebietsteil maximal 406 m und am tiefsten Punkt des südlichen Gebietsteils ca. 373 m.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels gelangt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umfasst somit die Teilbereiche, die bereits bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren sowie auch den Teilbereich des Plangebietes, für den die Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Zudem wird der Teilbereich, für den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 Mischgebiet festgesetzt wurde, in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt im Teilbaugebiet Nr. 1 ein Maß von $GRZ = 0,3$ und im Teilbaugebiet Nr. 2 ein Maß von $GRZ = 0,4$. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,5$ fest. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m^2 .

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. $15,7 \text{ ha}$. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. $12,8 \text{ ha}$ und auf die Verkehrsflächen rd. $2,9 \text{ ha}$.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend *Wohnbaufläche* sowie in einem räumlich begrenzten Teilbereich im Westen des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 noch *Gemischte Baufläche* dar.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964, der Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO in der damals rechtsgültigen Fassung von 1962 im Westen des Plangebietes sowie östlich anschließend Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1977 und teilweise in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.d.F. von 1977 umgewidmet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- *Immissionsschutz*

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächen sowie des im Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 bereits überwiegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

- *Abfälle*

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

- *Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem über das bestehende Entsorgungsnetz. Im Zuge durchgeführter hydraulischer Berechnungen traten bereits im Bestand zum Teil deutliche Auslastungen einzelner Haltungen sowie auch Überstauereignisse an Schachtbauwerken auf. Daher erfolgte seitens des beauftragten Ingenieurbüros eine Prüfung verschiedener Lösungsmöglichkeiten und es wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein mittelfristiger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Zur Vorbereitung der Umsetzung einer ersten hierin enthaltenen Maßnahme wurden bereits die Planungskosten für den Bereich Dattenbachstraße in den Haushalt der Gemeinde Glashütten eingestellt; mit der Ausführung wird zeitnah begonnen. Ferner wurde Dämpfung des Spitzenabflusses eine wasserrechtliche Festsetzung mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen beinhaltet der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits verkehrstechnisch erschlossene und bebaute Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Bereich des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 festgesetzt. Die damit neu festgesetzte Grundflächenzahl kann nach der Baunutzungsverordnung durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des westlichen Plangebietes erstmalig auf einen Wert von maximal 45 % der Grundstücksflächen begrenzt. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr zum Teil erstmalig begrenzt, da bislang in Teilbereichen nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet wurden. Das gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können (1962) bzw. für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (1977). Die Regelungen der BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 fallen demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt westlich des Abhangs des Großen und Kleinen Feldbergs (881 und 825 m ü.NN). Bei den Böden der sich um das Plangebiet befindlichen Gebiete handelt es sich vorwiegend um Pseudogleye und teils um Braunerde², die ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial besitzen. Der Schwerpunkt der Nutzung dieser Flächen liegt in der Forstwirtschaft.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen, siehe **Abb. 2**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Böden des Plangebietes gibt es aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine Angaben hinsichtlich der Bodenfunktion. Im Süden grenzen Teilgebiete mit einer geringen bis mittleren Bodenfunktion an. Über den bereits bestehenden versiegelten Bestand hinaus bereitet der Bebauungsplan lediglich entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung vor. Der Gebäudebestand bleibt dabei in seiner derzeitigen Ausdehnung erhalten. Der Umfang zusätzlicher städtebaulicher Nachverdichtung wird entsprechend gesteuert und begrenzt.

Die folgenden gesetzlichen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dazu geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

² HLUG (2012): BodenViewerHessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>, Stand: 11.02.2016)

- Befestigung der Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke (Versickerung, Förderung der Verdunstung).
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hier-von sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.
- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenste-hen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrecht-liche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

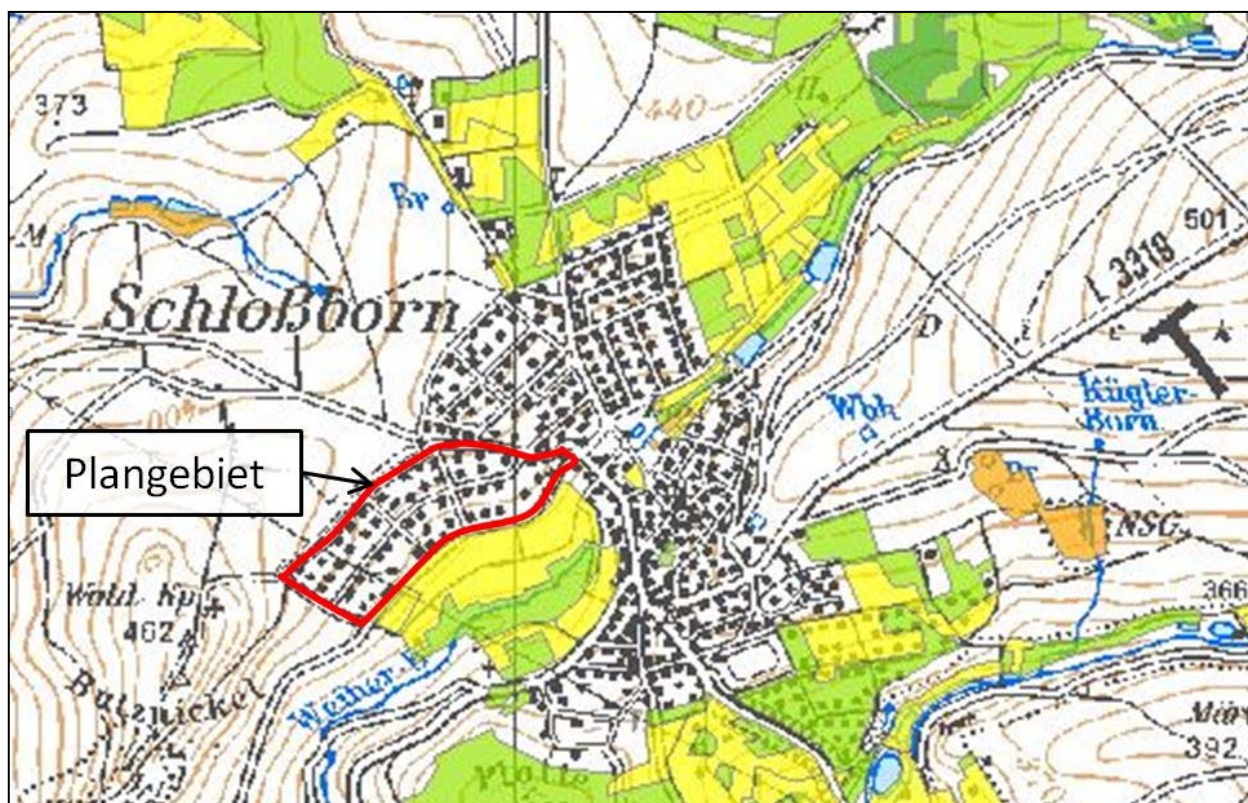


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: hoch = orange, mittel = gelb, gering = grün (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 03.03.2016)

2.2 Klima und Luft

Da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung geprägt ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden aufgelockerten Bebauungsstruktur abzielen, sind keine Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich allenfalls auf das Plangebiet selbst beschränken.

2.3 Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Februar 2016 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Bebaute Flächen:

Zum Teil sind die Böden des Plangebiets bereits durch Wohnhäuser, Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen versiegelt und bebaut (**Abb 3, 6, 8**).

Hausgärten

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten dominiert. Diese sind zum Teil sehr strukturreich. Charakteristisch für das Plangebiet ist die hohe Diversität an Heckenstrukturen, welche vorwiegend als Abgrenzungen der einzelnen Hausgärten dienen (**Abb. 3-6**). Hier treten neben Ziergehölzen, wie *Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), *Rhododendron spec.* (Rhododendron) und *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), zudem heimische Arten wie *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus spinosa* (Schlehe) und *Corylus avellana* (Hasel) auf. Auch Arten der Gattungen *Juniperus* (Wacholder), *Ligustrum* (Liguster) und *Thuja* (Lebensbaum) sowie die Arten *Ilex aquifolium* (Europäische Stechpalme) und *Taxus baccata* (Europäische Eibe) sind häufig anzutreffen. In vielen Hausgärten wachsen zudem Bäume. Eine besonders ortsprägende vielstämmige Rotbuche (*Fagus sylvatica*) ist am westlichen Rand des Plangebietes vorzufinden (**Abb. 7, Bestandskarte**).



Abb. 3: Straße mit angrenzenden Heckenstrukturen im südlichen Teilgebiet



Abb. 4: Heckenstrukturen, Blick von Süden nach Norden



Abb. 5: Straße mit angrenzenden Heckenstrukturen der Grundstücksflächen im südlichen Teilgebiet



Abb. 6: Kreuzung mit angrenzenden Heckenstrukturen, Blick von Osten nach Westen

Grünflächen:

Innerhalb des Plangebietes sind nur vereinzelt schmale Streifen mit Verkehrsbegleitgrün an den Straßenrändern zu finden (**Abb. 8**). Diese sind artenarm und beinhalten folgende Arten:

Bellis perennis

Dactylis glomerata

Fragaria vesca

Galanthus nivalis

Hedera helix

Plantago lanceolata

Poa annua

Senecio vulgare

Taraxacum sect. Ruderalia

Urtica dioica

Gänseblümchen

Wiesen-Knäuelgras

Wald-Erdbeere (nur auf den westlichen Flächen)

Schneeglöckchen

Gemeiner Efeu

Spitzwegerich

Einjähriges Rispengras

Gewöhnliches Greiskraut

Gewöhnlicher Löwenzahn

Große Brennnessel

Außerhalb der nördlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereichs sind größere Flächen mit Wirtschaftsgrünland vertreten (**Abb. 9**).

Gehölze:

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Laubwald, der durch *Fagus sylvatica* (Rotbuche) geprägt wird (**Abb. 10**). Die charakteristischen Arten der Kraut-, Strauch- als auch Baumschicht sind:

Laubwald:

Betula pendula

Carpinus betulus

Cytisus scoparius

Geranium spec.

Fagus sylvatica

Hänge-Birke

Hainbuche

Besenginster

Storchschnabel

Rotbuche (bestandsbildend)

<i>Potentilla sterilis</i>	Erdbeer-Fingerkraut
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün

An der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fichtenforst, der vereinzelt auch einige Laubbaumarten aufweist (**Abb. 11**). Folgende Arten konnten verzeichnet werden:

Nadelwald:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (vereinzelt)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (vereinzelt)
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Echter Wurmfarne
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (vereinzelt)
<i>Ilex aquifolium</i>	Europäische Stechpalme (vereinzelt)
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe (vereinzelt)
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbeiblättriger Gamander

Sonstige Biotope und Nutzungen:

Südlich grenzt das Plangebiet an Grünflächen an, die überwiegend als Kleingärten und Weideflächen genutzt werden (**Abb. 12**). Vereinzelt sind auf diesen Flächen Obstbäume angepflanzt. An den Randbereichen dieser Grünflächen sind teilweise Gehölzsäume vorzufinden.



Abb. 7: Mehrstämmige Rotbuche im westlichen Gebietsteil



Abb. 8: Schmäler Streifen mit Wirtschaftsgrünland



Abb. 9: Wirtschaftsgrünland außerhalb des Plangebietes



Abb. 10: Laubwald nordwestlich des Plangebietes



Abb. 11: Fichtenforst an der westlichen Grenze des Plangebietes



Abb. 12: Weideflächen und kleingärtnerisch genutzte Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Eingriffsbewertung:

Die Heckenstrukturen auf den Grundstücksflächen sind recht artenreich und in ihrer Struktur sehr vielfältig. Vor allem die angepflanzten einheimische Gehölze sind beispielsweise für Vögel als hochwertig anzusehen. Im westlichen Gebietsteil sind zwei mehrstämmige Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) vorzufinden. Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Das innerhalb des Plangebietes anzutreffende Verkehrsbegleitgrün weist hingegen keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten auf.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Als potenziell für geschützte Arten relevante Habitate sind die diversen Bäume und Heckenstrukturen und einzelne Gebäudeteile innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu nennen. Die teilweise sehr dichten Hecken bestehen zum Teil aus einheimischen Gehölzen und können z.B. von Vögeln zum Nisten genutzt werden. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde liegen zudem Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten vor (Baumfalke, Grauspecht, Ringdrossel, Braunkehlchen, Trauerschnäpper, Rot- und Schwarzmilan, Gartenrotschwanz und Raubwürger). Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sind im Plangebiet hiervon tatsächlich lediglich Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz sowie außerdem Haus- und Feldsperling zu erwarten und könnten bei einzelnen Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte betroffen sein. Entsprechend geeignete Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan aufgeführt (siehe unten).

Eine erhebliche Betroffenheit ist für alle anderen genannten Vogelarten aufgrund ihrer artspezifischen Lebensraumsprüche auszuschließen, da die genannten Specht- und Greifvogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Wald haben, Braunkehlchen und Raubwürger auf extensiv genutzte Offenlandbereiche angewiesen sind und die Ringdrossel nicht in Hessen brütet.

Vorkommen der planungsrelevanten Haselmaus sind aufgrund des vereinzelten Auftretens von Haselsträuchern in den Gärten nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass Haselsträucher im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:2 durch Neuanpflanzungen auszugleichen sind und Höhlenbäume vor Rodungsarbeiten zu kontrollieren sind. Im Falle eines Vorkommens sollte das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abgestimmt werden.

Vorkommen von allgemein weit verbreiteten, aber planungsrelevanten Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) sind insbesondere im Gebäudebestand potentiell möglich. Daher wurde hierfür zum Entwurf des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind und dass Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen sind.

Artenschutzrechtliches Fazit

Im Bebauungsplan wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind in diesem Zusammenhang somit insbesondere

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen,
- e) Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Falle der Beseitigung durch das Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von Ersatznistkästen im Verhältnis 1:3 auszugleichen,
- f) Haselsträucher im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:2 durch Neuanpflanzungen (Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150) auszugleichen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ³

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab.

Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit vor allem durch Waldflächen und in Teilbereichen durch Grünland und dem Siedlungsbereich des Ortsteils Schloßborn geprägt.

Aus landschaftspflegerischer Sicht sind aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im Wesentlichen keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes zu erwarten. Da die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf 800 m² festgesetzt wird und zudem Festsetzungen zu den zulässigen Hausformen und zur zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen werden, trägt die vorliegende Planung auf lange Sicht gesehen positiv zum Orts- und Landschaftsbild bei.

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Nur wenige Meter westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 *Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach*. In rd. 1 km Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5816-310 *Neumühle bei Schloßborn* (**Abb. 13**).

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

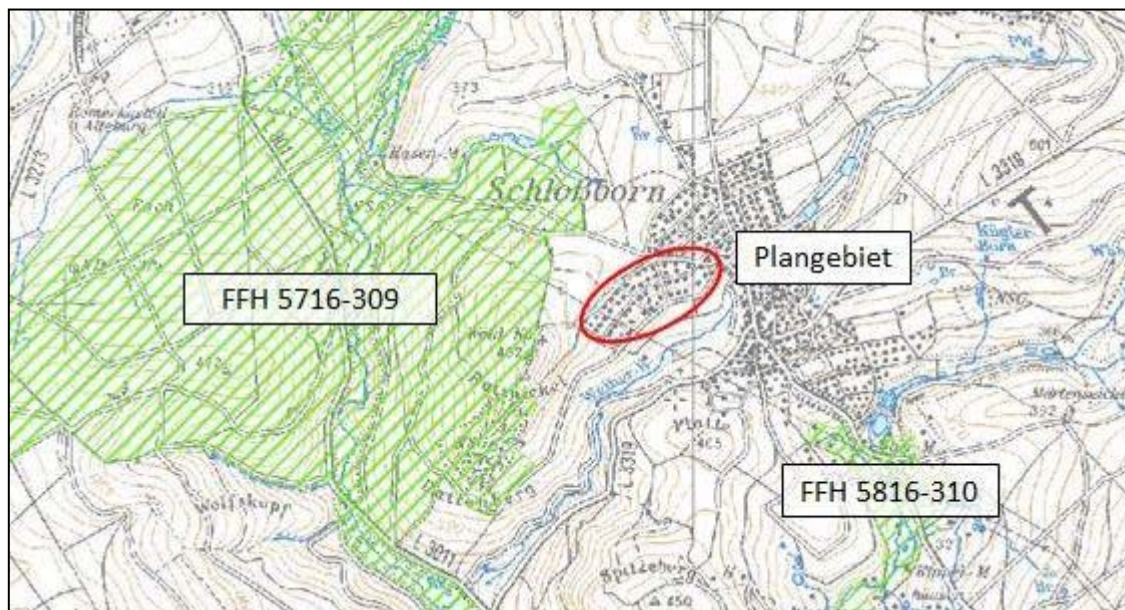


Abb. 13: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 26.02.2016)

- FFH-Gebiet DE-5716-309 *Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach:*

Als Erhaltungsziele des 861,56 ha großen FFH-Gebietes werden verschiedene Lebensraumtypen (Hainsimsen-Buchenwald, Fließgewässer mit flutender Unterwasservegetation, Magere Flachland-Mähwiesen, Natürliche eutrophe Seen, Schlucht- und Hangmischwälder) sowie eine Vielzahl von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie angegeben. Da diese Lebensraumtypen im Plangebiet nicht vorkommen, ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieses Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung zu rechnen.

- FFH-Gebiet DE-5816-310 *Neumühle bei Schloßborn:*

Als Erhaltungsziele werden die Lebensraumtypen Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfig und tonigschluffigen Böden und Magere Flachland-Mähwiesen angegeben. Zudem soll die Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) in diesem 26,28 ha großen FFH-Gebiet gesichert werden. Aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge zwischen dem Vorhabensbereich und den aufgeführten Lebensräumen bzw. den Habitatansprüchen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele zu rechnen.

Fazit

Im Zuge der vorliegenden Planung können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Schutzgebieten im Ergebnis ausgeschlossen werden. Eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird vorliegend nicht erforderlich.

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Siedlung / Wohnen*

Da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung geprägt ist, sind in Bezug auf dieses Schutzgut keine Konflikte durch die Planung zu erwarten.

- *Erholung*

Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt. Außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nördlich und westlich Waldflächen, im südlichen Bereich zum Teil als Weideflächen genutztes Grünland und östlich grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund des Ausgangszustandes und des sich nicht ändernden Umfangs der Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Westlicher Teilbereich

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest. Die Festsetzung bleibt damit hinter den Festsetzungen des bisher im westlichen Teilbereich gültigen Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 zurück. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ von 1964 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1962 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurden und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. So wurden nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können (1962) bzw. für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (1977). Die Regelungen der BauNVO i.d.F. von 1962 und 1977 fallen demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt.

Die vorliegend festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 kann nach der BauNVO durch die o.g. in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um bis zu 50 % und somit bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Mithin wird der Umfang an zulässiger Versiegelung innerhalb des Plangebietes nunmehr erstmalig auf einen Wert von maximal 45 % der Grundstücksflächen begrenzt. Da somit im Rahmen der vorliegenden Planung für den westlichen Teilgeltungsbereich keine zusätzlichen, über das bisher im Bebauungsplan „Vor dem Dattenberg“ (1964) inklusive der 1. Änderung (1979) zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe vorbereitet werden, bedarf es in diesem Falle keiner Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Östlicher Teilbereich

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den östlichen Teilbereich ist zu berücksichtigen, dass die bisher unbeplanten Teilflächen des Plangebietes als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Daher treffen hier die Ausführungen von § 34 Abs. 1 BauGB zu, demzufolge Vorhaben im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB) generell dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Vorhaben, die in dieser Weise zulässig sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird für den vorliegenden Bebauungsplan somit nicht erforderlich.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

• Bei Durchführung:

Bei Durchführung der Planung ist die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke zu beachten, sodass eine weitere Unterteilung in viele kleine Einzelgrundstücke vermieden wird. Daher werden voraussichtlich weniger Flächen versiegelt und bebaut als bei der Nicht-Durchführung der Planung. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

• Bei Nicht-Durchführung:

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche fortauern wird und die einzelnen Grundstücke voraussichtlich weiter unterteilt werden. Dies würde zu einer weiteren ungeordneten Nachverdichtung und mithin zu einem anhaltendem Wandel der bisherigen gewachsenen Bebauungsstruktur führen.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche und in einem Teilbereich im Westen als Gemischte Baufläche dargestellt. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes ermöglichen und dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgen.

Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesteuert.

Da der Bereich des Plangebietes bereits als Wohngebiet genutzt wird und bestandsorientiert überplant werden soll, kommen keine Planungsalternativen in Betracht.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Glashütten im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplanes zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umgesetzt wurden.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Schloßborn in der Gemeinde Glashütten. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 15,7 ha.

Boden und Wasser: Das Plangebiet liegt westlich des Abhangs des Großen und Kleinen Feldbergs (881 und 825 m ü.NN). Bei den Böden der sich um das Plangebiet befindlichen Gebiete handelt es sich vorwiegend um Pseudogleye und teils um Braunerde, die ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial besitzen. Der Schwerpunkt der Nutzung dieser Flächen liegt in der Forstwirtschaft. Zu den Böden des Plangebietes gibt es aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine Angaben hinsichtlich der Bodenfunktion. Im Süden grenzen Teilgebiete mit einer geringen bis mittleren Bodenfunktion an. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existieren keine Oberflächengewässer. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Klima und Luft: Da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung geprägt ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden aufgelockerten Bebauungsstruktur abzielen, sind keine Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich allenfalls auf das Plangebiet selbst beschränken.

Tiere und Pflanzen: Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten dominiert. Diese weisen häufig Heckenstrukturen auf, die recht artenreich und in ihrer Struktur sehr vielfältig sind. Vor allem die einheimische Gehölzarten sind beispielsweise für Vögel als hochwertig anzusehen. Das innerhalb des Plangebietes anzutreffende Wirtschaftsgrünland weist keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten auf.

Artenschutzrecht: Als potenziell für die Fauna relevantes Biotop sind die diversen Heckenstrukturen der privaten Grundstücksflächen zu nennen. Die stellenweise sehr dichten Hecken bestehen zum Teil aus einheimischen Gehölzen und könnten von Vögeln zum Nisten genutzt werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird auf die im Bebauungsplan enthaltenen diesbezüglichen Hinweise und Vorgaben verwiesen.

Landschaft: Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit vor allem durch Waldflächen und in Teilbereichen durch Grünland und dem Siedlungsbereich des Ortsteils Schloßborn geprägt. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im Wesentlichen keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes zu erwarten. Da die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf 800 m² festgesetzt wird und zudem Festsetzungen zu den zulässigen Hausformen und zur zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen werden, trägt die vorliegende Planung auf lange Sicht gesehen positiv zum Orts- und Landschaftsbild bei.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Nur wenige Meter westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 *Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbach*. In rd. 1 km Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5816-310 *Neumühle bei Schloßborn*. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes gegeben.

Wohnen/Siedlung und Erholung: Durch die Planung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Das Plangebiet wird derzeit schon als Wohngebiet genutzt. Außerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich und westlich Waldflächen, im südlichen Bereich zum Teil als Weideflächen genutztes Grünland und östlich grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund des Ausgangszustandes und des sich nicht ändernden Umfangs der Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

Eingriffsregelung: Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Prognose des Umweltzustands: Bei Durchführung der Planung ist die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke zu beachten, sodass eine weitere Unterteilung in viele kleine Einzelgrundstücke vermieden wird. Daher werden voraussichtlich weniger Flächen versiegelt und bebaut als bei der Nicht-Durchführung der Planung. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche fortauern wird und die einzelnen Grundstücke voraussichtlich weiter unterteilt werden. Dies würde zu einer weiteren ungeordneten Nachverdichtung und mithin zu einem anhaltendem Wandel der bisherigen gewachsenen Bebauungsstruktur führen.

Alternativenbetrachtung: Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche und in einem Teilbereich im Westen als Gemischte Baufläche dargestellt. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes ermöglichen und dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgen. Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesteuert. Da der Bereich des Plangebietes bereits als Wohngebiet genutzt wird und bestandsorientiert überplant werden soll, kommen keine Planungsalternativen in Betracht.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Gemeinde im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

8 Anlagen

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)

