

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

Begründung

Bebauungsplan

"Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergstr.", 4. Änderung

Satzung

Planstand: 28.04.2023

Projektnummer: 23-2808

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung.....	4
1.3 Übergeordnete Planungen.....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Objektplanung und städtebauliches Konzept	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Inhalt und Festsetzungen	10
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf	10
2.2 Höhe baulicher Anlagen	11
2.3 Grundflächenzahl.....	11
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
3.1 Dachgestaltung	13
3.2 Einfriedungen	13
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
4.2 Boden und Flächeninanspruchnahme	14
4.3 Wasser	15
4.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	15
4.5 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen	16
4.6 Artenschutzrechtliche Belange	17
4.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	18
4.8 Orts- und Landschaftsbild	18
4.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	19
4.10 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
5. Klimaschutz	20
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
6.1 Überschwemmungsgebiet	20

6.2	Wasserschutzgebiete.....	20
6.3	Wasserversorgung.....	20
6.4	Abwasserbeseitigung.....	20
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	21
7.1	Abfallbeseitigung.....	21
7.2	Vorsorgender Bodenschutz	22
8.	Kampfmittel.....	23
9.	Immissionsschutz	23
10.	Denkmalschutz	24
11.	Sonstige Infrastruktur.....	24
12.	Bodenordnung.....	26
13.	Kosten	26
14.	Sonstige Hinweise.....	27
15.	Anlagen und Gutachten.....	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

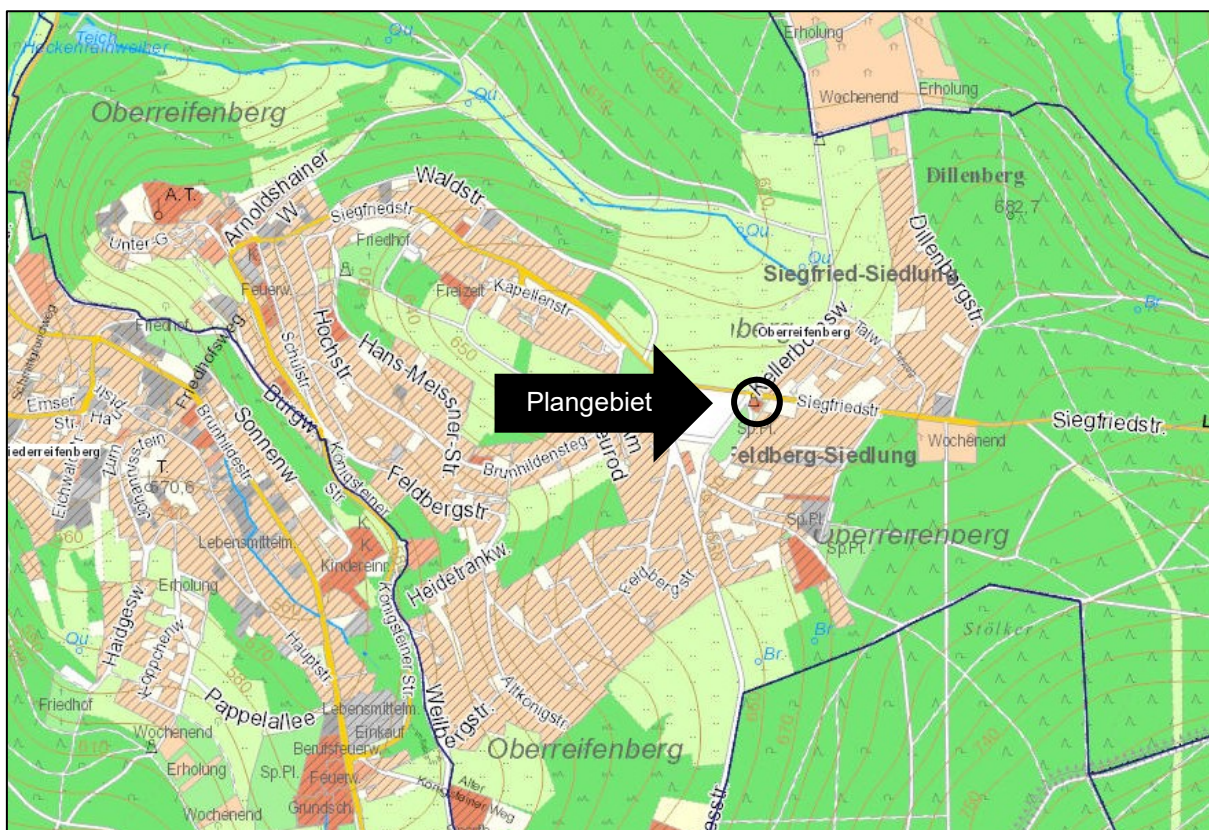
Der Hochtaunuskreis hat gemäß § 5 Abs. 1 des Hessischen Rettungsdienstgesetzes (HRDG) für seinen räumlichen Zuständigkeitsbereich die bedarfsgerechte und flächendeckende rettungsdienstliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Der Rettungsdienst ist somit eine öffentliche Aufgabe der Gesundheitsvorsorge und der Gefahrenabwehr. Zur flächendeckenden Gewährleistung dieser gesetzlich vorgeschriebenen Versorgung ist gemäß Bereichsplan „Rettungsdienst“ des Hochtaunuskreises die Errichtung einer neuen Rettungswache am Standort Oberreifenberg im Bereich „Siegfriedstraße / Fuchstanzstraße“ vorgesehen.

Der Hochtaunuskreis ist dementsprechend zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen an die Gemeinde Schmitten herangetreten, da derzeit die Errichtung der Wache am vorgesehenen Standort aufgrund der aktuellen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergstr.“ nicht möglich ist.

Für das Vorhaben ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich, der in diesem Bereich bisher eine Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und der Zulässigkeit einer Schutzhütte einschl. Aufenthaltsraum und Sanitäreinrichtungen mit max. einem Vollgeschoß zulässt. Die Errichtung einer Rettungswache ist von den bestehenden Festsetzungen damit nicht erfasst, wodurch die Aufstellung des vorliegend beantragten Änderungsplanes erforderlich wird, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat sich in ihrer Sitzung am 02. November 2022 mit dem Projekt befasst und den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ beschlossen.

Lage des Plangebietes



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>

Am geplanten Standort sollen künftig ein durchgehend besetzter Rettungswagen (7 Tage / 24 Stunden) und ein Ersatzfahrzeug stationiert und insgesamt 10 Vollzeitkräfte eingesetzt werden. Von diesen Mitarbeitern werden allerdings im Regelfall nur zwei Mitarbeitende gleichzeitig anwesend und bei Notfalleinsätzen innerhalb einer Minute nach Alarmierung einsatzbereit sein. Signalfahrten erfolgen nur auf Weisung der Leitstelle bei Einsätzen mit besonderer Dringlichkeit. Da die Ausfahrt der Rettungswache in einer übersichtlichen und gut einsehbaren Zone im Bereich der L 3276 erfolgt, kann in den allermeisten Fällen auf die Nutzung von Signalhörnern verzichtet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberreifenberg südlich der Siegfriedstraße (L3276). Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,17 ha inkl. der angrenzenden Erschließungsstraßen und -wege, die zum besseren Verständnis und zum Nachweis der gesicherten Erschließung in die Planung einbezogen werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landesstraße, im Osten durch (z.T. noch unbebaute Wohnbaugrundstücke), im Süden durch den Eisschießplatz und im Westen durch den großflächigen Parkplatz „Pfarrheckenfeld“ begrenzt.

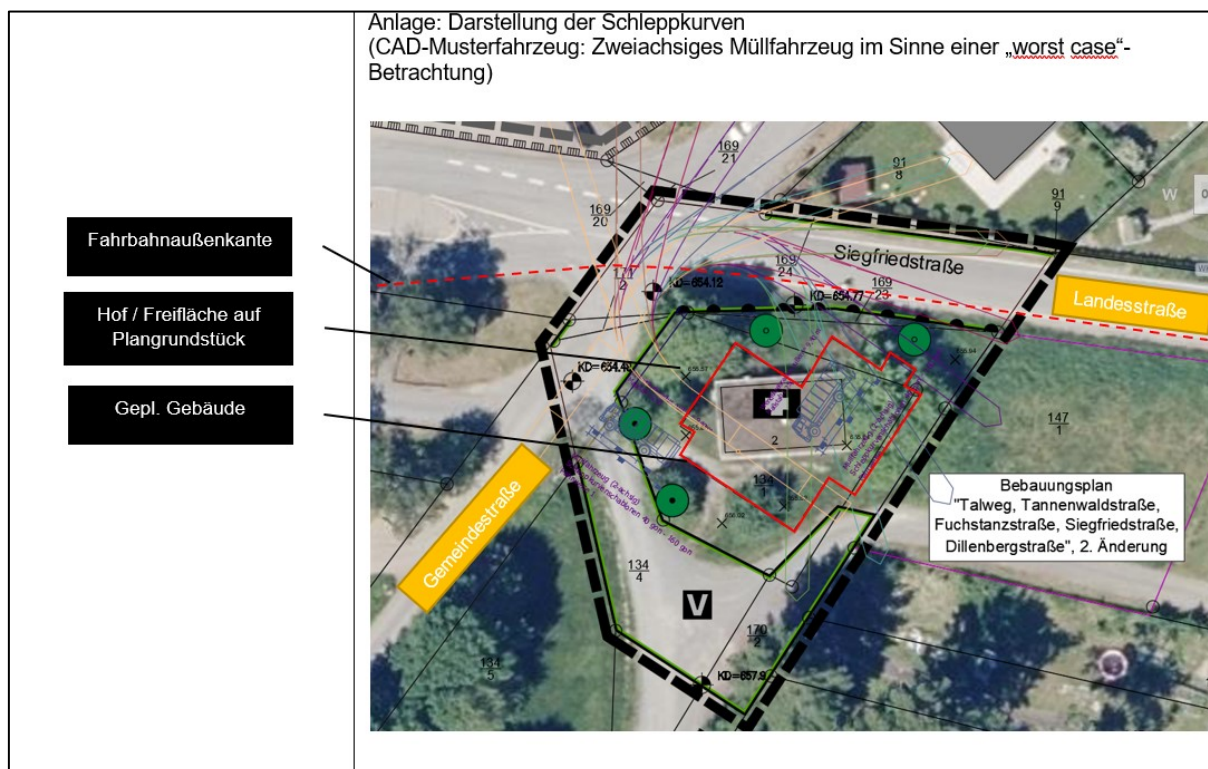
Momentan sind in dem vorhandenen Gebäude / Schutzhütte noch die Kanoniergesellschaft Oberreifenberg sowie öffentliche Toilettenanlagen untergebracht. Die Kanoniergesellschaft Oberreifenberg von der Gemeinde Schmitten erhält künftig neue Räumlichkeiten. Im künftig vorgesehenen Gebäude der Rettungswache wird auch weiterhin eine öffentliche Toilettenanlage vorgesehen, so dass diese für den Erholungsort Oberreifenberg wichtige Infrastruktur auch weiterhin erhalten werden kann.

Der Standort wird über die der Siegfriedstraße (L3276), die Fuchstanzstraße und den Wasserweg erschlossen. Entlang der Siegfriedstraße werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Direkte Grundstückszufahrten sollen in diesem Bereich zur Vermeidung von verkehrlichen Konflikten vermieden werden. Die unmittelbare Zufahrt zum Plangrundstück erfolgt daher von der Fuchstanzstraße aus (Zufahrt zu Fahrzeughalle) und über den Wasserweg (Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen).

Am 27.04.2023 fand auf Anregung von hessen mobil ein Ortstermin mit Vertretern des Bauamtes und des Ordnungsamtes der Gemeinde, dem Bauherren, hessen mobil und des Planungsbüros statt. Von Seiten hessen mobil wurde auf die Nähe der Ausfahrt der künftigen Rettungswache zur Landesstraße aufmerksam gemacht und zunächst Bedenken geäußert. Im Rahmen des Gesprächs konnte von Seiten des Bauherren deutlich gemacht werden, dass nur ein Rettungsfahrzeug vor Ort untergebracht wird, die Einsatzkräfte vor Ort anwesend sind (kein Anfahren im Notfall mit Privat-Pkw) und im Einsatzfall geordnet ausrücken werden. Zudem wurden die Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstücksausfahrt vor Ort in Augenschein genommen und als ausreichend erachtet. Die ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde im Nachgang (siehe nachfolgende Seite) mittels Schleppkurven beispielhaft nachgewiesen. Deutlich gemacht wurde auch, dass die Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter ausschließlich von Süden über die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ erreichbar sein werden und zudem entlang der Landesstraße Zufahrten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Von Seiten hessen mobil wurde in diesem Zusammenhang zugestanden, dass vorliegend eine Einhaltung der 20m umfassenden Bauverbotszone entlang der Landesstraße aufgrund der überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls des vorliegenden Projektes und der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h in Verbindung mit den nahegelegenen Geschwindigkeitsmessanlagen nicht erforderlich ist. Von Seiten der Ordnungsbehörde der Gemeinde wurde die verkehrliche Situation unter Berücksichtigung der Eigenarten und der Zweckbestimmung des vorliegenden Projektes als unproblematisch eingestuft.

Zusammenfassend lässt sich damit feststellen, dass der vorliegenden Bauleitplanung aus verkehrlicher und straßenrechtlicher Sicht keine Belange entgegenstehen. Weitere Details können im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung berücksichtigt werden

Darstellung der Ausfahrtssituation



Die Zufahrt zu den Flurstücken 147/1, etc. östlich des Plangebietes über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der Gemeinbedarfsfläche wurde im vorliegenden Plan entsprechend dem Bestand festgesetzt und zur Satzung redaktionell im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes angepasst. Die Flächenanforderungen gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr werden eingehalten.

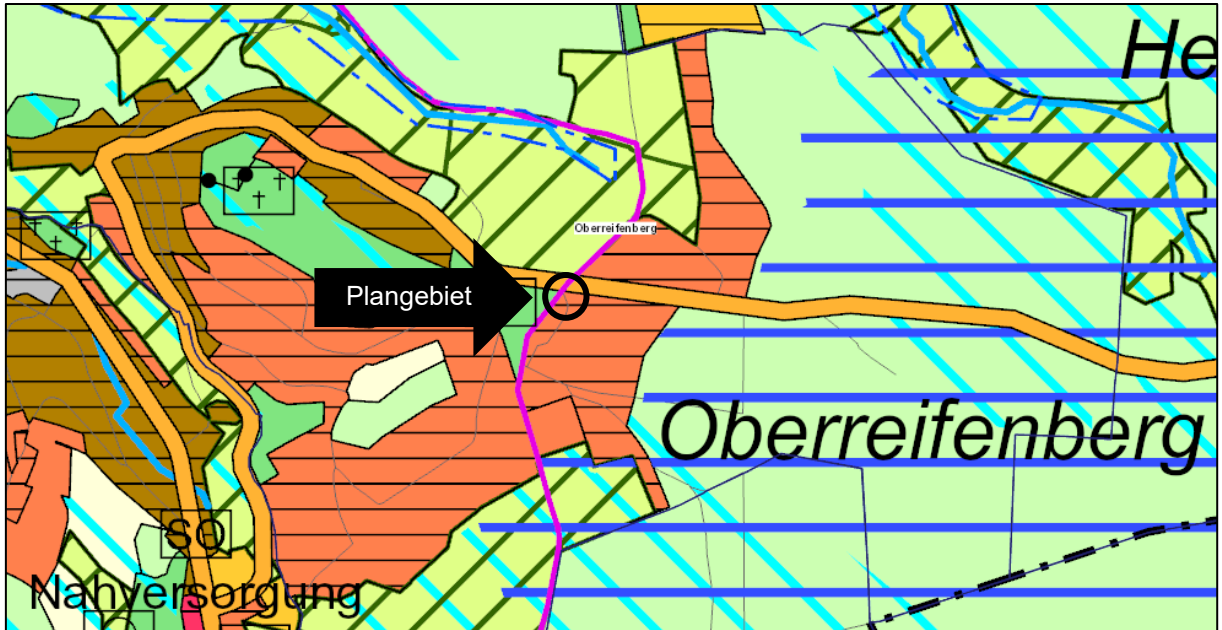
1.3 Übergeordnete Planungen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPg auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPg). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP2010 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche - Bestand dar. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche entspricht damit zunächst nicht den übergeordneten Vorgaben. Es wird aufgrund der geringen Gebietsgröße jedoch davon ausgegangen, dass das Vorhaben als nicht raumbedeutsam eingestuft werden kann, mit den Zielen der übergeordneten Planungen vereinbar ist und die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans RegFNP2010 im Zuge der Berichtigung bzw. der Fortschreibung angepasst werden können.

Aus Sicht der Gemeinde Schmittchen können somit die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung als auch der Flächennutzungsplanung gewahrt werden.

Ausschnitt RegFNP2010, bearbeitet

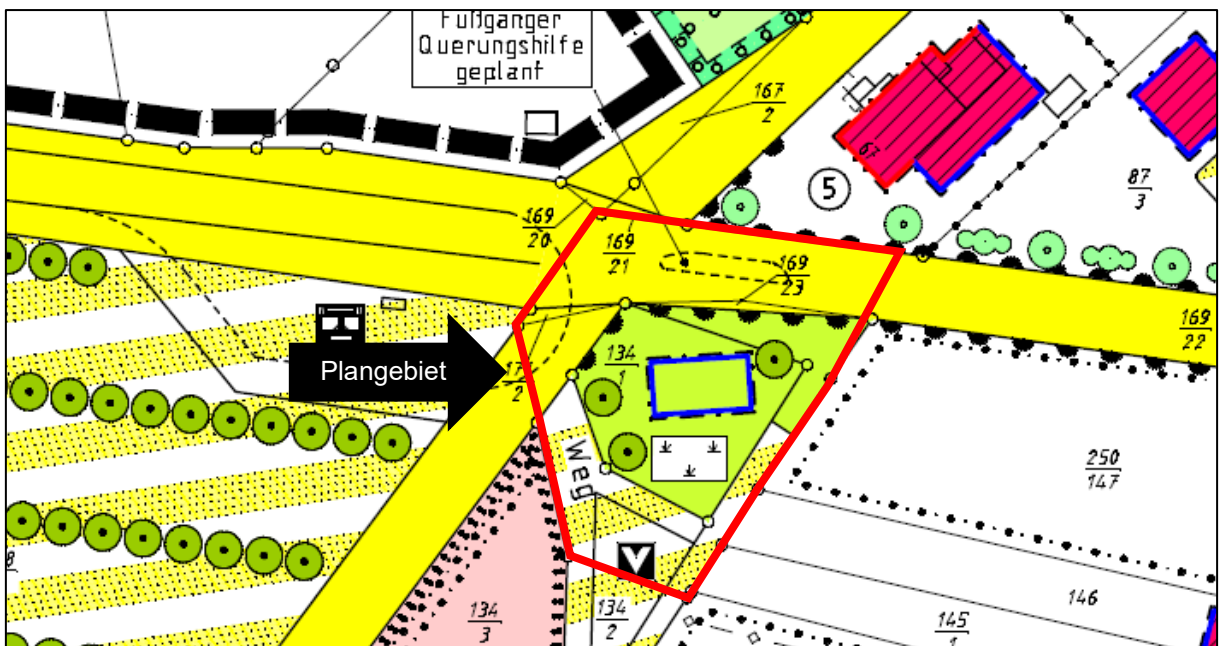


Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ aus dem Jahr 1999. Dieser Bebauungsplan setzt für den Planbereich bisher eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Zulässigkeit einer Schutzhütte einschl. Aufenthaltsraum und Sanitäreinrichtungen mit max. einem Vollgeschoß fest. Auf dem Baugrundstück werden zudem drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Siegfriedstraße und die Fuchstanzstraße werden als Verkehrsflächen, der Wasserweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

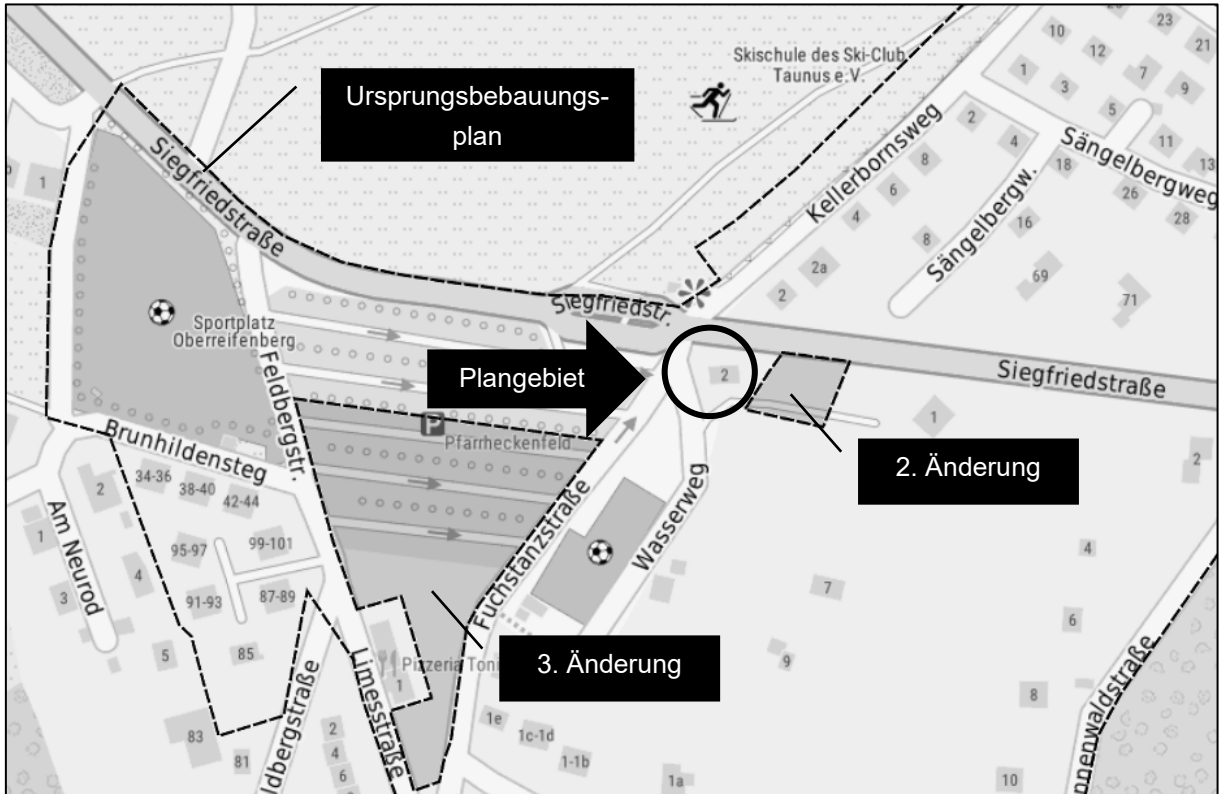
Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Schmitteln

Östlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergr.", der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südwestlich grenzt nach wenigen Metern der Geltungsbereich der 3. Änderung mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte an.

Übersicht Bebauungspläne



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>

1.5 Objektplanung und städtebauliches Konzept

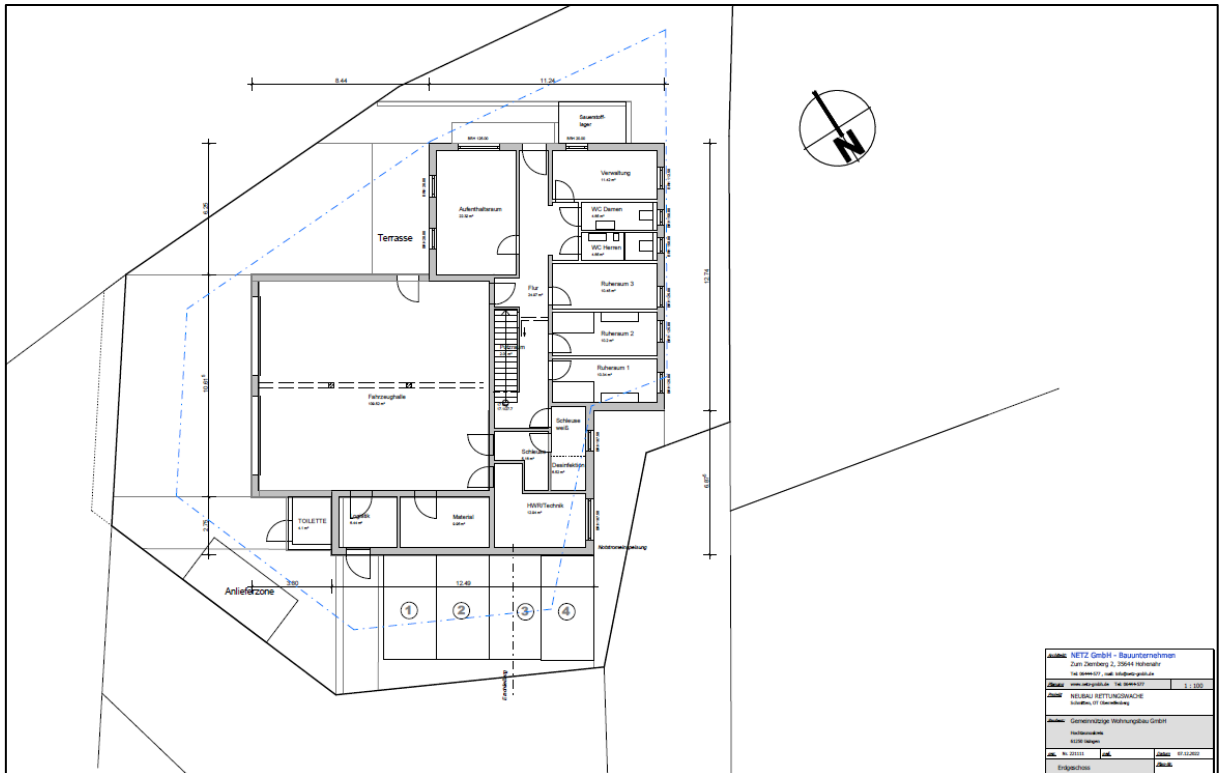
Die bisher vorliegende Objektplanung sieht die Errichtung einer Rettungswache mit einer Fahrzeughalle für zwei Rettungsfahrzeuge vor. Als Bauherr und Betreiber der Rettungswache soll die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis fungieren. Mieter wird ab Fertigstellung der Anlage die Malteser Hilfsdienst gGmbH.

Die Halle wird eingeschossig ausgeführt und kann von Westen (und somit von der Wohnbebauung abgewandten Seite) aus angefahren werden. Die Funktionsräume werden östlich der Fahrzeughalle angeordnet und schirmen diese somit von der bestehenden und geplanten Wohnbebauung in diesem Bereich ab. Die vier Pkw-Stellplätze werden im Süden des Gebäudes angeordnet und sind vom Wasserweg aus erreichbar. Der Wasserweg und die von ihm nach Osten abzweigende Grundstückszufahrten zu den Flurstücken 147/1 bis 147/3, 145/1 und 146 bleiben erhalten.

Im Südwesten des Objekts (idealerweise in Sichtbeziehung zum benachbarten Parkplatz) wird die öffentlich zugängliche Toilettenanlage angeordnet. Im östlichen Bereich des Erdgeschosses finden sich Aufenthalts- und Sanitärräume, Flächen für die Verwaltung, Ruhe-, Lager- und Technikräume wieder.

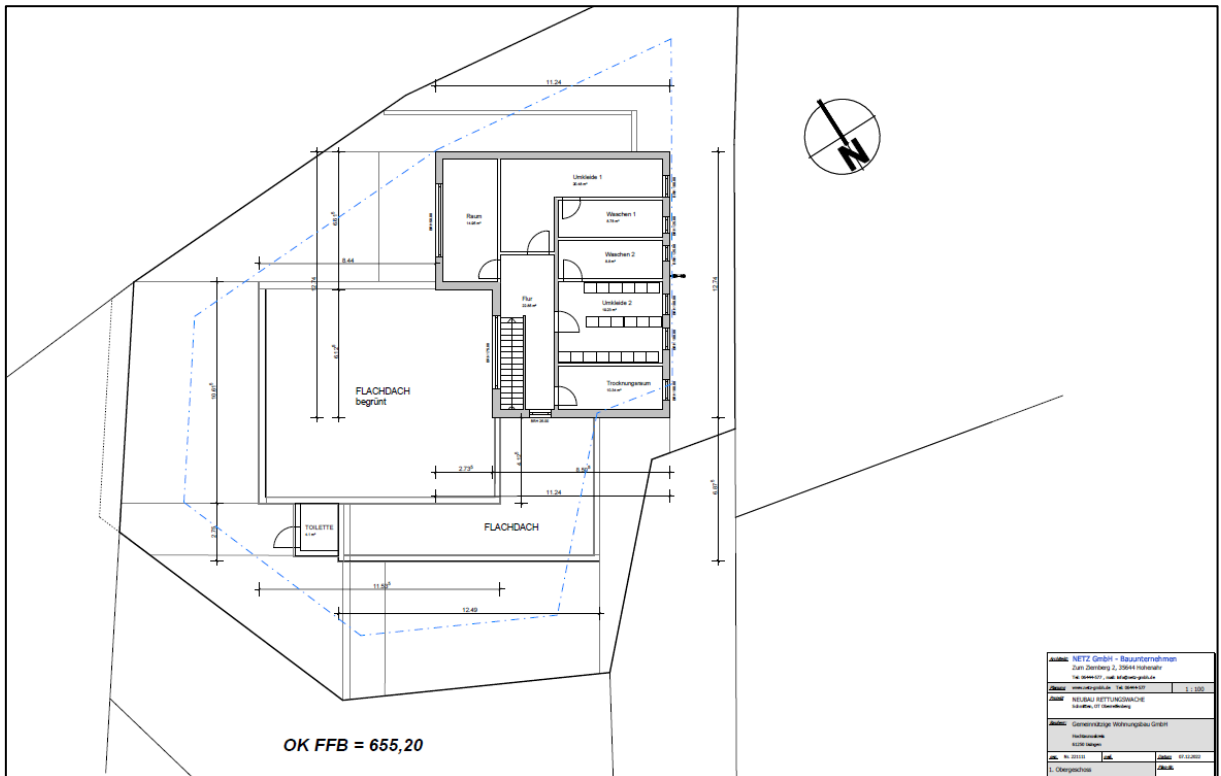
Das Flachdach der Fahrzeughallen wird als Gründach ausgebildet. Der nordöstliche Bereich des geplanten Objektes wiederum erhält ein zweites Geschoss, in dem vorwiegend Waschräume und Umkleiden untergebracht werden.

Objektplanung Erdgeschoss



Quelle: NETZ GmbH, Hohenahr-Altenkirchen

Objektplanung Obergeschoss



Quelle: NETZ GmbH, Hohenahr-Altenkirchen

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem eine bisher als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Zulässigkeit einer Schutzhütte einschl. Aufenthaltsraum und Sanitäreinrichtungen festgesetzte Fläche in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewidmet wird. Auf dem Grundstück ist bereits eine bauliche Anlage vorhanden, welche zurückgebaut und durch das hier in Rede stehende Vorhaben ersetzt werden soll. Es erfolgt dementsprechend keine Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten (vgl. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Die Fläche ist zudem über die angrenzenden Verkehrsflächen und Infrastrukturen bereits erschlossen und bietet aufgrund des Standortes an der Landesstraße eine optimale Lage um den Einsatzzweck einer Rettungswache (schnelle Erreichbarkeit der Einsatzorte, kurze Reaktionszeiten zur Abdeckung der Notfallbetreuung in der Region) zu gewährleisten. Auf weitergehende Alternativenbetrachtung wird daher vorliegend verzichtet.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass eine innerörtliche und bereits baulich vorgeprägte Fläche für eine Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Umwidmung überplant wird. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,17 ha inkl. der angrenzenden Erschließungsstraßen und -wege, so dass der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche durch den Bau des Projektes ebenfalls deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.11.2022 Bekanntmachung: 24.02.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.03.2023 - 06.04.2023 Bekanntmachung: 24.02.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<i>Wird nach Beschluss ergänzt</i>

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger.

2. Inhalt und Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zunächst klarstellend, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ und allen nachfolgenden Änderungen durch den Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 4. Änderung aufgehoben und ersetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Festgesetzt wird im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“. Diese Fläche dient dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend (vgl. u.a. Kapitel 1.1) der Unterbringung einer Rettungswache sowie den sonstigen mit diesem Zweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um eine verträgliche Höhenentwicklung baulicher Anlagen an diesem relativ exponierten Standort zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) durch Einschrieb in der Plankarte mit 665,0 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage des Plangrundstücks zwischen 655,5 und 656,0 m ü. NHN kann damit ein rd. 9,0 bis 9,5 m hohes Gebäude entstehen. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Höhenfestsetzung orientiert sich neben den städtebaulichen Aspekten auch an der bereits vorliegenden Objekt-Vorplanung und lässt entsprechend Flexibilität für die weitere Ausführungsplanung. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen (projizierten) Dachfläche nicht übersteigen.

Das geplante Objekt hat ausreichend Abstand zur umliegenden vorhandenen bzw. möglichen Bebauung. Darüber hinaus ist direkt östlich im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplan auf dem noch unbebauten Flst. 147/1 eine Firsthöhe von 8,0 m und eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig. Dies entspricht bei einem Geländeniveau von rd. 656 m über NHN einer Gebäudehöhe / Firsthöhe von bis zu 664 m über NHN bzw. einer Traufhöhe von 660 m über NHN.

Insgesamt wird die mögliche Höhenentwicklung im vorliegenden Plangebiet damit als städtebaulich verträglich und auf die benachbarten Grundstücke abgestimmt bewertet. Eine rücksichtslose und damit städtebaulich unverhältnismäßige bauliche Höhe oder ein unverhältnismäßiges Heranrücken wird damit nicht vorbereitet.

2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Vorliegend wird eine GRZ I von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung ist auf das geplante Gebäude bzw. die bereits vorliegende Vorplanung abgestimmt, lässt einerseits eine dem Nutzungszweck entsprechende Grundstücksausnutzung zu und vermeidet zudem eine standortunangepasste Bebauung in diesem relativ exponierten Bereich.

Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ I) darf jedoch darüber hinaus durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II= 0,75 überschritten werden.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Hierdurch soll der Oberflächenabfluss im bzw. aus dem Gebiet reduziert werden.

Weiterhin wird dieser Intention folgend festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon allerdings unberührt. In diesem Zusammenhang werden zur Reduzierung der Versiegelung, zur Minderung der Aufheizung im Gebiet und zur Förderung der Gebietsdurchgrünung flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche als unzulässig festgesetzt, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung für die Avifauna (vgl. Potentialanalyse zum Artenschutz im Anhang) wird als Beitrag zum Artenschutz und auch städtebaulich-umweltplanerischen Gründen festgesetzt, dass die Fensterscheiben der geplanten Objekte gegen Vogelanflug, z.B. durch schmale senkrechte Streifen in einem Abstand von ca. 10 bis 15 cm oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu schützen sind (Maßnahmenvorschläge unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf). Masten und evtl. notwendige Abspannungen sind ebenfalls zur Minimierung und Vermeidung von Vogelschlag sichtbar auszuführen. Darüber hinaus werden die gutachterlichen Empfehlungen zur Förderung von Halbhöhlenbrütern aufgegriffen, dementsprechend im Plangebiet mindestens vier Nistkästen für Vögel (Halbhöhlenbrüter) anzubringen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H oder vergleichbare Kästen) sind.

2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des relativ exponierten Planstandortes und zum Schutz des Planumfeldes im Erholungsort Oberreifenberg wird vor Beeinträchtigungen durch Licht und Beleuchtungseinrichtungen festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Damit einher geht die Maßgabe zur Verwendung von Beleuchtungsmitteln mit für Insekten wirkungsarmen Spektren zwischen 1600 und 2700 Kelvin. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist in diesem Kontext ebenso unzulässig wie Blendwirkungen auf schutzbedürftige, benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume).

2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und Integration des Planvorhabens entlang der Siegfriedstraße werden bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt (soweit diese im Zuge der Objektplanung erhalten werden können) und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt. Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dementsprechend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Bäume zu ersetzen.

Je Pflanzsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist dieser zu ersetzen. Einer Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig, um im Vollzug eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen.

Zur Förderung und Erhöhung der Durchgrünung, zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild und zur Verzögerung des Oberflächenabflusses sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen, um eine Mindestqualität und -funktion sicherzustellen.

Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt und als Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Artenauswahl: Brombeere, Süßkirsche, Hasel, Eingriffli-ger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Himbeere, Mehlbeere und Eberesche) zu bepflanzen. Auch diese Festsetzung fördert die Be- und Durchgrünung des Planstandortes und nimmt Bezug auf die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Expertise.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Dies trifft insbesondere auch auf den hier in Rede stehenden und relativ exponierten Standort in Oberreifenberg zu. Daher werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Dementsprechend sind zur Dacheindeckung ausschließlich Materialien in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5 Grad, da diese eine geringere Sichtbarkeit aus der üblichen städtebaulichen Perspektive ausüben und ohnehin gemäß den vorliegenden Festsetzungen zu begrünen sind. Spiegeln- de oder reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen, selbstredend mit Ausnahme von Solar- und Fotovoltaikanlagen, unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet v.a. aufgrund der exponierten Lage an der Siegfriedstraße ausgeschlossen bzw. reduziert werden.

Demnach sind im Bebauungsplan offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere wie Igel, etc. wird empfohlen, einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien sowie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind primär aus gestalterischen und zur Förderung einer standortgerechten und ortstypischen Vegetation unzulässig. Die Festsetzungen führen darüber hinaus auch zu positiven ökologischen Effekten.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Um das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild nicht durch Abfall- und Wertstoffbehälter negativ zu beeinträchtigen, sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Dies kann durch das Einfügen oder Einbeziehen von Bauteilen, das Umpflanzen mit standortgerechten Laubhecken oder das Umgeben von beranktem Sichtschutz ausgeführt werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Daher ist hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 1.700 m² und liegt auf einer Höhe von rd. 655 m ü. NHN. Der natürliche Boden im Plangebiet besteht aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen und bildet Braunerden als Bodeneinheit aus. Die natürlichen Bodenschichten sind auf der kompletten Plangebietsfläche anthropogen überprägt und im Bereich des bestehenden Gebäudes verdichtet bzw. versiegelt. Hier sind die Bodenfunktionen daher stark eingeschränkt. Der Boden im Umfeld des Objekts ist mäßig gestört. Im Ganzen besitzen die Bodenfunktionen im Plangebiet einen geringen Erfüllungsgrad und übernehmen daher keine hochwertigen Funktionen im Naturhaushalt. Aufgrund der anthropogenen Überprägung wird keine Bodenfunktionsbewertung im Boden-Viewer Hessen für das Plangebiet dargestellt. Die benachbarten Flächen (Wiesen) besitzen sehr gering- bis mittelwertige Bodenfunktionen (bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2019).

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Boden im Plangebiet wird eine „geringe“ Erosionsanfälligkeit angegeben (bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2021). Bei den Geländebegehungen waren keine Hinweise auf eine Bodenerosion ersichtlich.

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens sind keine wesentlichen Änderungen der bereits geringwertigen Bodenfunktionen zu erwarten. Bei Durchführung der Planung kommt es zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Archiv der Natur- und Kulturlandschaft und sekundär, je nach Intensität des Bodeneingriffes: Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der bereits vorhandenen anthropogenen Bodenüberformungen, sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen als gering zu werten. Folglich birgt der Eingriff ein eher geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

4.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer und es liegt fern von amtlich festgestellten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie fern von Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. In etwa 150 m Entfernung beginnt südlich vom Plangebiet die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes "WSG Br. Spatzenwiese, u.a., Schmitten" (ID 434-036; wrrl.hessen.de, HLNUG 2019).

Das Vorhaben bereitet keine Nutzungen vor, die den Ge- und Verboten des naheliegenden Wasserschutzgebietes entgegenstehen.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu Bodenneuversiegelung und -verdichtung. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der bereits vorherrschenden anthropogenen Bodenüberformungen (Verdichtung, Versiegelung) fallen die Auswirkungen eher gering aus. Nach Fertigstellung des Vorhabens wird es zu einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und zu einer leichten Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet kommen.

4.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Im Planungsraum bilden der bebaute Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Planungsraum bilden die Grünflächen im Plangebiet und die angrenzenden Grün- und Waldflächen potentielle Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft. Der Frisch- und Kaltluftabfluss folgt dem Gelände entsprechend nach Nord/Nordwesten in Richtung der angrenzenden Wiese. Zudem wirkt die Beschattung der Fläche durch die bestehenden Bäume zu einer Temperaturminderung bei.

Durch die Planung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Die naheliegenden Grün- und Waldflächen werden weiterhin zu einer ausreichende Frisch- und Kaltluftzufuhr beitragen.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in dem Erhalt und Schaffung von Vegetationsflächen, insbesondere schattenspendender Bäume.

4.5 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden im September 2022 kartiert. Hierbei wurde auch die Pflanzenzusammensetzung der Fläche untersucht.

Das Plangebiet wird im Norden von der asphaltierten Siegfriedstraße und im Westen und Süden von Schotterwegen (Fuchstanzstraße, Wasserweg) begrenzt. Im Osten schließt eine ruderales Grünlandfläche an. An der Siegfriedstraße nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bildstock unter den Linden und im Einfahrtsbereich zum Wasserweg eine Infotafel.

Plangebiet von nordwestlicher Seite



Tabelle: Im Plangebiet vorgefundene Pflanzenarten (08/2022)

Art	Deutscher Name	Art	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Alchemilla spec.</i>	Frauenmantel	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras	<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeerstrauch

<i>Elymus caninus</i>	Hunds-Quecke	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Solidago virgaurea</i>	Gewöhnliche Goldrute
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut	<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Hypericum maculatum</i>	Geflecktes Johanniskraut	<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Im Plangebiet befindet sich ein einstöckiges Gebäude mit Dachbegrünung (Schotterdach). Die Freifläche bildet ein ruderaler Rasen, der im Bereich der Eingänge des Gebäudes eine Schotterschicht aufweist. Rund um das Gebäude befinden sich Einzelgehölze und Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

Das Plangebiet setzt sich somit aus naturschutzfachlicher Sicht vor allem aus geringwertigen Biotop- und Nutzungstypen zusammen. Die Gehölzstrukturen besitzen einen mittel- bis hochwertigen naturschutzfachlichen Wert. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Da mit der vorliegenden Planung einzelne Gehölze zum Erhalt festgesetzt wurden und die Eingriffsfläche eine geringe Größe besitzt, birgt die Umsetzung der Planung kein ersichtliches Konfliktpotenzial gegenüber der vorhandenen Flora und den Biotop- und Nutzungstypen.

4.6 Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde eine Potentialanalyse zum Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln und sonstigen geschützten Tierarten durch einen Fachgutachter erstellt. Die Ausführungen liegen den Unterlagen als eigenständiges Dokument bei. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse: Das Grundstück hat – wie die Umgebung – im Sommer vermutlich ein mäßiges Potential als Jagdgebiet für Fledermäuse. Das Grundstück selbst hat hinsichtlich des Luftraums und als Quelle für jagdbare Insekten ein mittleres Potential. Die Traufen und Verkleidungen in dem Gebäude haben ein gewisses Potential als Sommerquartier. Hinweise auf einen konkreten Besatz mit Fledermäusen ergaben sich allerdings nicht. Zu Beginn des Abbruchs sollten die Traufen und Verkleidungen geöffnet und auf Fledermäuse abgesucht werden, eventuell gefundene Exemplare sollten geborgen und umgesiedelt werden.

Sonstige Säuger, Bilche: Die Baumhecke im Osten hat zwar ein Potential als Teillebensraum für das Vorkommen der besonders geschützten Bilch-Arten Gartenschläfer und Siebenschläfer. Sie ist allerdings durch Straßen und offene Bereiche völlig isoliert und sehr unruhig. Das Haus selber zeigte keine Anzeichen einer Quartiernutzung. Die Haselmaus kann aufgrund der Lebensraumstrukturen mit sehr hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, ein Vorkommen von Bilchen auf dem Grundstück ist daher nicht zu erwarten.

Auch für andere besonders geschützten Kleinsäuger (Igel, Spitzmäuse, Eichhörnchen, Niederwild) ist es als Teillebensraum aufgrund der verkehrsreichen und überwiegend bebauten Umgebung nicht gut geeignet. Das Gebüsch selbst kann allerdings als Nahrungshabitat für Kleinsäuger dienen.

Vögel: Es sind Vogelarten der Orts- und Waldrandlagen zu erwarten, vor allem Singvögel. Allerdings ist das Grundstück zu klein, um für die meisten Arten mehr als eine Brut zu ermöglichen und mehr als ein Teilrevier zu bieten. Da keine Baumhöhlen und Nistkästen vorhanden sind und auch keine Bruten am Loipenhaus festgestellt wurden, ist das Artenspektrum der Brutvögel auf Gebüsch- und Freibrüter begrenzt. Für den unmittelbar südwestlich liegenden Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße; 3. Änderung“ der Gemeinde Schmitten wurde 2021 die lokale Avifauna untersucht. Dabei wurden die Brutvogelarten Amsel, Buchfink, Bachstelze, Grünfink und Stieglitz festgestellt, von den dort registrierten Gastvögeln könnten Bluthänfling, Gimpel und Rotkehlchen dort brüten. Bis auf den Stieglitz und Bluthänfling handelt es sich um häufige Vogelarten mit gutem Erhaltungszustand. Der Erhaltungszustand des Stieglitzes ist unzureichend, der des Bluthänflings ist schlecht. Die Bedeutung als Brutrevier oder Teil eines Brutreviers ist damit als mittel einzustufen.

Ein Ergebnis der Untersuchungen von 2021 war, dass das Gebiet im Bereich eines Höhenrückens Teil eines wichtigen Durchzugs- und Überwinterungsgebietes für teilweise seltene und gefährdete Wintergäste ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch Zugvögel mit unzureichendem Erhaltungszustand durch den Bereich des Untersuchungsgebiets wandern, das Teil der lokalen Biotopvernetzung ist. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Verlust der Beeren tragenden Gehölze (Ebereschen und Beersträucher) von Bedeutung. Auch ohne eine konkrete Artenerfassung sollten durch Vermeidungsmaßnahmen an dem Gebäude sowie Ersatzpflanzungen in der Umgebung im gleichen Umfang wie die entfallenden Gehölze erfolgen. Es ist sinnvoll, wenn auf freiwilliger Basis bei der Bebauung am Haus Nistkästen für Vögel (Halbhöhlenbrüter) angebracht werden.

Die gutachterlichen Empfehlungen wurden u.a. aufgrund der Bedeutung des umgebenden Naturraums v.a. für die Avifauna aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen (u.a. gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 3 BauGB) als verbindliche Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen.

4.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Teilbereichen eines NATURA-2000-Gebietes (FFH-Gebiet „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“) und grenzt nördlich (25 m Abstand) an ein geschütztes Biotop an (Biotop-Nr. 379, Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt - „Grünlandflächen am östlichen Ortsrand von Oberreifenberg“). Das Vorhaben bereitet keine Nutzungen vor, die sich nachteilig auf das naheliegende Biotop sowie das NATURA-2000-Gebiet auswirken werden.

4.8 Orts- und Landschaftsbild

Als orts- und landschaftsprägende Elemente im Plangebiet sind die Bäume und Hecken im Plangebiet hervorzuheben, die einen eingegrüntem Übergang und ein Sichtschutz zwischen dem Siedlungsbereich und dem nördlich angrenzenden FFH-Schutzgebiet „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ schaffen.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Maßnahme selbstverständlich verändern. Durch die Maßnahmen werden die Gehölze im Osten des Gebiets nicht erhalten werden können. Die wesentlichen orts- und landschaftsprägenden Bäume am Einmündungsbereich der Fuchstanzstraße bleiben jedoch weitestgehend erhalten und werden zum Erhalt festgesetzt.

Der eingrünende Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem nördlich angrenzenden FFH-Gebiet bleibt aufgrund der Festsetzungen zum Erhalt, der künftigen Grundstücks- und Dachbegrünung und der Begrenzung der Höhenentwicklung im Planungsraum erhalten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden daher als städtebaulich vertretbar eingestuft.

4.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet liegt in einem Wander- und Erholungsgebiet. Der östlich benachbarte Plangebietsbereich beinhaltet hierfür einen Wanderparkplatz für Erholungssuchende. Das Plangebiet selbst beherbergt eine damit Zusammenhang stehende öffentliche Toilettenanlage, die auch weiterhin erhalten und in das neu geplante Objekt integriert werden soll. Angrenzend zum Plangebiet verlaufen Wanderwege (Weitalweg) und Radwege (zwischen Königstein und Schmitten). Das Plangebiet besitzt daher eine indirekte Erholungsfunktion.

Bei Umsetzung der Planung bleiben die angrenzend verlaufenden Wander- und Radwege sowie der Wanderparkplatz unberührt. Die indirekte Erholungsfunktion des Planungsumfeldes, als Ausgangspunkt für Erholungssuchende, bleibt daher erhalten.

Die geplante Nutzung als Rettungswache wird auch zu keiner erheblichen Minderung der Wohnqualität in den v.a. östlich angrenzenden Wohnflächen führen (vgl. auch Kapitel Immissionsschutz). Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und Erholung ersichtlich.

Im Bereich der Fuchstanzstraße an der Kreuzung zum Wasserweg sowie der Siegfriedstraße tangiert das Plangebiet den Weitalweg, einen knapp 50 km langen Wander- und Radweg (<https://naturpark-taunus.de/wanderfuehrer/routes/weitalweg/99/@50.243276,8.444275,19/>). Aus diesem Grund bittet der Naturpark Taunus, Hohemarkstraße 192, 61440 Oberursel um eine frühzeitige Einbindung, damit eine eventuell notwendige Umlegung des Weges durchgeführt werden kann. Wenn eine Umlegung auf diesem Abschnitt nicht notwendig ist, sollte eine entsprechende Beschilderung über den Zeitraum der Umsetzung der Baumaßnahme installiert werden.

4.10 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

5. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Im Plangebiet entsteht durch das geplante Objekt nur ein geringer zusätzlicher Wasserbedarf. Die Versorgung kann durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden (bis zu 93cbm/h an den bestehenden Hydranten). Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt bzw. geändert werden (Leitung und Hausanschlüsse). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft und kann gesichert werden. Abwasseranlagen sind in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen. Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass es für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf, die bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Es wird in diesem Kontext ergänzend auch darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7.1 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass bei einer Lagerung des Erdaushubs eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 — Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

7.2 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

Es besteht keinen begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Baugenehmigungsverfahren (welches vorliegend auch für die Bauleitplanung als Abwägungsmaterial herangezogen wird) für die geplante Rettungswache erstellt. Dabei sollte u.a. untersucht werden, ob und wie eine Rettungswache in der vorliegend geplanten Größenordnung am Planstandort unter schalltechnischen Aspekten verträglich integriert werden kann. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- An allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber während der Regelbetriebes auch in einer Maximalbetrachtung deutlich um min. 25 dB(A) unterschritten.
- Es ist davon auszugehen, dass tagsüber keine Geräuschspitzen verursacht werden, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten, weshalb der Tagebetrieb der Rettungswache am vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen werden kann.
- Erwartungsgemäß stellt sich der Nachtbetrieb des Rettungsstandortes kritischer dar. Die zulässigen Immissionsrichtwerte nachts werden um min. 7 dB(A) unterschritten.
- Als unvermeidbar kann bei den vorliegenden Entfernungen das Auftreten von Geräuschspitzen durch Bremsimpulse, bei der Ausfahrt eines Lkw sowie beim Schlagen von Türen oder Kofferraumdeckeln auf den Pkw-Stellplätzen angesehen werden. Diese überschreiten selbst die zulässigen Geräuschspitzen für seltene Ereignisse um max. 10 dB(A).
- Es werden daher folgende organisatorische und technische Empfehlungen für den Objektbetrieb ausgesprochen:
 - Während der Nachtzeit sollte bei der Rückkehr der Einsatzfahrzeuge der Gebrauch von akustischen Rückfahrwarnern vermieden werden. Hier bieten sich auch optische Möglichkeiten oder das Einweisen durch eine zweite Person an.
 - Der Gebrauch von Sondersignalanlagen (Martinshorn) sollte insbesondere auf dem Betriebsgelände auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Bei der übersichtlichen

Ausfahrtsituation auf die Straße Fuchstanzstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen ist der grundsätzliche Einsatz von Sondersignalanlagen auch nicht zu erwarten.

- Die stationären Geräuschquellen wie Klima- und Lüftungsanlagen, Kompressoren etc. sollten so ausgelegt werden, dass deren Immissionsbeitrag nicht relevant ist. Dies ist dann gegeben, wenn deren Immissionsanteil in der Summe an den Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwert tagsüber und (bei Nachtbetrieb) nachts um min. 10 dB(A) unterschreitet.

Die Gemeinde Schmitten geht auf Basis der vorliegenden Untersuchung davon aus, dass sich die geplante Rettungswache am Planstandort unter Berücksichtigung der o.g. gutachterlichen Hinweise und Handlungsempfehlungen für den Objektbetrieb und die Objektplanung in verträglicher und für die angrenzenden Liegenschaften zumutbarer Art und Weise integrieren lässt und der Vollzug der Bauleitplanung möglich ist.

Das Geräusch des Martinshorns wird bei einer Einsatzfahrt – anders als bei stationären technischen Anlagen – nur kurzfristig, während der in aller Regel zügigen Abfahrt des Einsatzfahrzeuges zum Einsatzort auftreten. Ferner müssen die Anlieger in und um die Siegfriedstraße in ihrer Funktion als Ortsdurchfahrtsstraße (L3276) ohnehin vermehrt damit rechnen, dass Rettungsfahrzeuge – wie auch Polizeifahrzeuge – im Einsatz die Straße unter Benutzung des Martinshorns befahren. Der Neubau der Rettungswache erhöht zwar in gewissem Umfang die Wahrscheinlichkeit, dass Einsatzfahrten mit Martinshorn wahrgenommen werden müssen, dies ist jedoch in einem funktionierenden Gemeinwesen und vor dem Hintergrund eines schnellen und effektiven Schutzes im Notfall unvermeidlich und dem als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen, wenn (in der Objektplanung und dem -betrieb) Maßnahmen ergriffen werden (können), um mögliche Beeinträchtigungen zu reduzieren. Dies ist nach diesseitiger Einschätzung der Fall.

Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da sich die Maßnahmenempfehlungen auf die Ebene des Objektbetriebs und der konkreten Objektplanung beziehen und damit der Konflikttransfer auf die nachfolgende Ebene zulässig erscheint.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

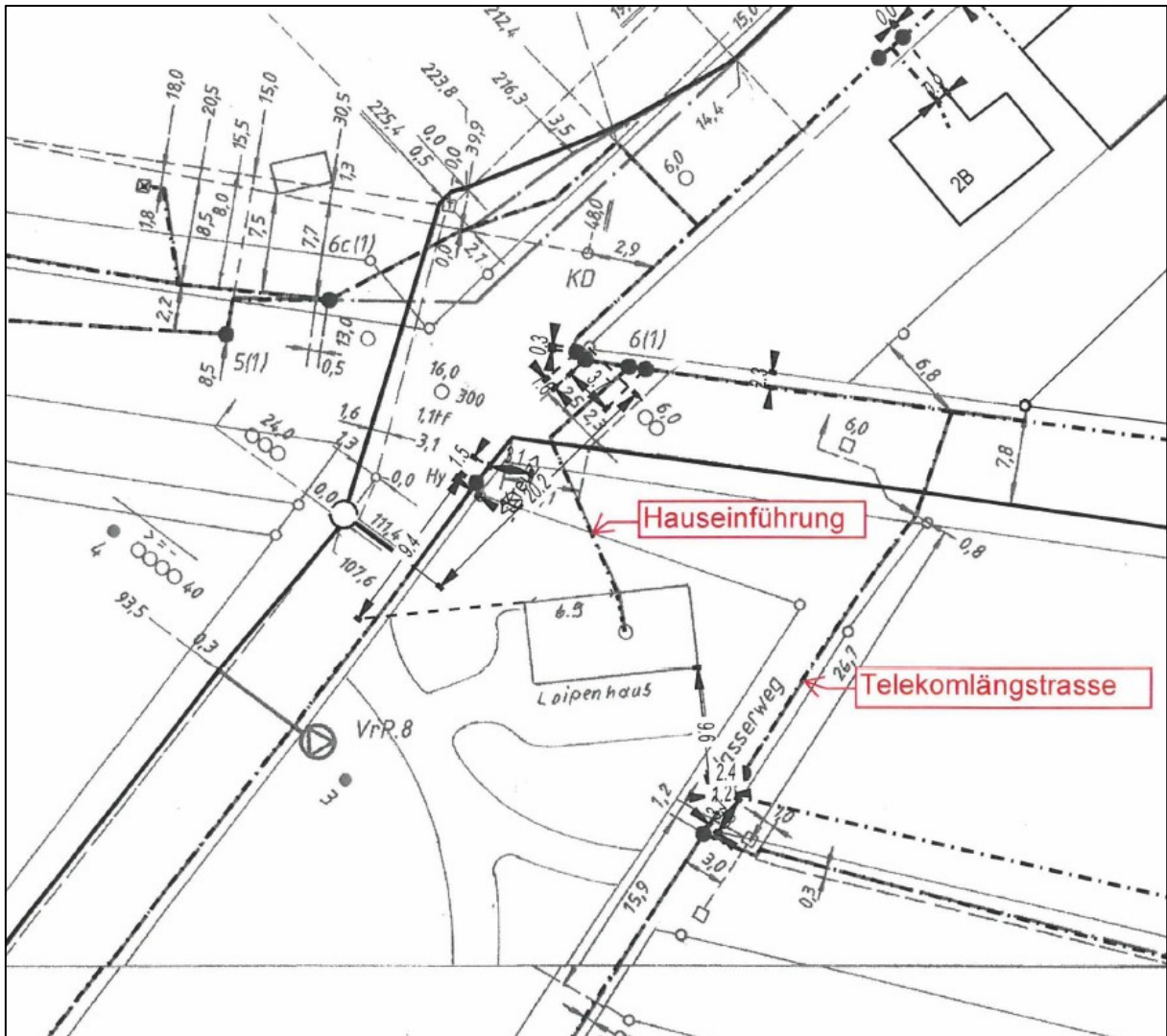
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Sonstige Infrastruktur

Telekom: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan). U.a. ist im Wasserweg eine Längstrasse zur Versorgung der Bewohner im Wasserweg vorhanden. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen sind über das Web-Portal verfügbar: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de. Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen sind die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Ansprechpartner) rechtzeitig an den zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) zu senden.

Planauskunft Telekom (unverbindlich, auszugsweise)



Quelle: Telekom

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH: Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb zu gewährleisten und eine Überbauung vorhandener Leistungstrassen nicht zulässig ist. Daneben sind sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten weitere Gas-Hausanschlüsse benötigt werden, wird um Anfrage über das NRM-Netzportal unter folgendem Link: <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal> gebeten.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bittet die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Für Planungen können die Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> angefordert werden.

Syna: Von der Projektierung sind Versorgungskabel betroffen. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben. Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Umliegungen und / oder Versetzungen von Versorgungsanlagen erforderlich. Die Kostentragung richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen und bestehenden Verträgen. Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigt die Syna nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form. Genauere Angaben hierzu können erst dann getroffen werden, wenn exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen.

Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten.

Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen steht die Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder online unter planauskunft.syna.de zur Verfügung.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

13. Kosten

Die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bau des geplanten Objektes stehenden Kosten (Kosten für die Objektplanung und Bauausführung) werden von der Bauherrschaft übernommen.

14. Sonstige Hinweise

DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Stellplatzsatzung: Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

15. Anlagen und Gutachten

- Gutachten Nr. Nr. T 5111 Rev.1 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Rettungswache der Gemeinde Schmitten - Untersuchung der Lärmimmissionen durch den geplanten Rettungswachenstandort, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 19. April 2023
- Potentialanalyse zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Loipenhaus in Schmitten-Oberreifenberg“ (Grundstück „Wasserweg 2“) auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln und sonstigen geschützten Tierarten am 26. August 2022, Diplom-Biologe Volker Erdelen, Kelkheim

Planstand: 28.04.2023

Projektnummer: 23-2808

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de