SCHMITTEN
IM TAUNUS

Die Vorsitzende
des Bau-, Planung- und
Verkehrsausschusses

25.11.2022

B E K A N N T M A C H U N G

zur 10. Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses
am Montag, 28.11.2022, 19:30 Uhr
OT Arnoldshain, Dorfgemeinschaftshaus, im Großen Saal

T a g e s o r d n u n g

1. Mitteilungen
   - 1.1 des Vorsitzenden
   - 1.2 des Gemeindevorstandes
2. Genehmigung des letzten Protokolls
3. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten
   Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“
   Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hess. Bauordnung (HBO)
4. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal
   Bebauungsplan "Tonnersacker"
   Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB
   (siehe GVE-Beschluss vom 27.10.2021, TOP 2)

gez.
Ursula Wittfeld
Ausschussvorsitzende

SCHMITTEN
IM TAUNUS

Der Vorsitzende des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 10. Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses
am Montag, 28.11.2022, 19:33 Uhr bis 20:26 Uhr
im OT Arnoldshain, Dorfgemeinschaftshaus

Anwesenheiten

Vorsitz:

Wittfeld, Ursula (CDU)

Anwesend:

Dinges, Mike (FWG)
Düll, Peter (CDU)
Gutsche, Matthias (b-now)
Kliem, Walburga (CDU)
Löw, Rainer (FWG)
Mosbacher, Sybille (Grüne)
Wilfing, Roland (SPD)

Von der Gemeindevertretung:

Fomin-Fischer, Annett (b-now)
Kluber, Matthias (Grüne)
Ratzke, Karsten (CDU)

Vom Gemeindevorstand:

Krügers, Julia (Bürgermeisterin)
Müller, Hartmut (Erster Beigeordneter)
Trunk, Michaela (Beigeordnete)

Von der Verwaltung waren anwesend:

VA. Dietrich, Marion
Dipl. Ing. Heuser, Michael
Dipl. Ing. Sahlbach, Petra (Schriftführerin)

Gäste:

Bode, Frederic, Planungsbüro Fischer
Hacker, Agnes, Stiftung Niederramstädter Stiftung

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzende Ursula Wittfeld eröffnet die Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses um 19:33 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

öffentliche Sitzung

1. Mitteilungen

1.1 des Vorsitzenden

Von Seiten der Vorsitzenden liegen keine Mitteilungen vor.

1.2 des Gemeindevorstandes

Von Seiten des Gemeindevorstandes liegen keine Mitteilungen vor.

2. Genehmigung des letzten Protokolls

Beschluss

Das Protokoll Nr. 009 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 17.10.2022 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten VL-158/2022
Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hess. Bauordnung (HBO)

Die Vorsitzende Ursula Wittfeld stellt den Tagesordnungspunkt zur Diskussion.
Bei dem Thema „Zufahrt zum Grundstück“ erklärt Frau Hacker, Stiftung Niederramstädter Diakonie (NRD), dass die Planung noch ganz am Anfang steht. Das erste Planungsbüro hatte lediglich eine Machbarkeitsstudie erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es lediglich einen Vorentwurf. Der NRD ist jedoch bekannt, dass die Hanglage des Grundstücks eine entsprechende Planung erfordert. Das Thema Barrierefreiheit soll bei der künftigen Auswahl der Bewohner berücksichtigt werden und obliegt der NRD.

Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser wird dem Vorhabenträger empfohlen Maßnahmen zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen mit denen,

- das Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben bzw. versickern kann.
- das Niederschlagswasser zur Toilettenspülung genutzt werden kann.

Empfehlung:

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Schmitten im Taunus und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

(3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

4. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal VL-166/2022
Bebauungsplan "Tonnersacker"
Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB
(siehe GVE-Beschluss vom 27.10.2021, TOP 2)

Die Vorsitzende Ursula Wittfeld stellt den Tagesordnungspunkt zur Diskussion.

In der anschließenden Diskussion wird der Wunsch (einstimmig) ausgesprochen, in den Erschließungsvertrag den Passus aufzunehmen, zusätzlich zum Schmutzwasserkanal einen Regenwasserkanal zu verlegen.

Empfehlung:

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Schmitten beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. Die Gemeindevertretung ermächtigt den Gemeindevorstand zum Abschluss des Erschließungs- bzw. Städtebaulichen Vertrages.

4. Der Erschließungsvertrag ist mit den Satzungsunterlagen der GVE vorzulegen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Ausschussvorsitzende Ursula Wittfeld schließt die Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses um 20:26 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Schmitten, 06.12.2022

Ausschussvorsitzende	Schriftführerin
Ursula Wittfeld	Petra Sahlbach

SCHMITTEN
IM TAUNUS

Die Vorsitzende des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses

GESAMTE NIEDERSCHRIFT

der 9. Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses
am Montag, 17.10.2022, 19:00 Uhr bis 21:54 Uhr
im OT Brombach, Dorfgemeinschaftshaus

Anwesenheiten

Vorsitz:

Wittfeld, Ursula (CDU)

Anwesend:

Barth, Anne (CDU)
Düll, Peter (CDU)
Fomin-Fischer, Annett (b-now)
Kurdum, Hans (FWG)
Löw, Rainer (FWG)
Mosbacher, Sybille (Grüne)
Wilfing, Roland (SPD)

Von der Gemeindevertretung:

Bausch, Katja (FWG)
Kluber, Matthias (Grüne
Ratzke, Karsten (CDU)

Vom Gemeindevorstand:

Bürgermeisterin Krügers, Julia
1. Beigeordneter Müller, Hartmut
Beigeordneter Busch, Thomas
Beigeordnete Trunk, Michaela

Von der Verwaltung waren anwesend:

VA Dietrich, Marion
Dipl.-Ing. Heuser, Michael
Dipl.-Ing. Sahlbach, Petra (stellv. Schriftführerin)

Gäste:

Kärtner, Bernhard, Pfarr- u. Ortsarchiv Reifenberg
Moses, Lothar, Fahrgast
Schmidt, Felix, VHT Verkehrsplaner

Sitzungsverlauf

Die Ausschussvorsitzende Ursula Wittfeld eröffnet die Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Es folgt eine Besichtigung der vorhandenen Parkplatzsituation der Örtlichkeit direkt vor dem DGH / Kita in Bezug auf die Wiederherstellung der Parkplätze und Ausbau der Straße im Rahmen der möglichen Aufstellung des B-Planes „Im Boden“.

Die Sitzung wird im DGH Brombach fortgesetzt.

Die Ordnungsmäßigkeit der Einladung wird festgestellt. Die Feststellung der Beschlussfähigkeit erfolgt.

Die Vorsitzende, Ursula Wittfeld, bittet um Abstimmung zum Wechsel der Tagesordnungspunkte. Der Tagesordnung 4 „Mitteilungen“ soll als erster Tagesordnungspunkt beraten werden. Alle acht Ausschussmitglieder stimmen der Änderung der Tagesordnungspunkte zu.

<u>öffentliche Sitzung</u>

1. Mitteilungen

1.1 der Vorsitzenden

Die Vorsitzende teilt mit, dass Herr Bernhard Kärtner, Mitglied der Interessengemeinschaft PFORA, kurzfristig zu TOP 7 „Mühlbachhaus“ eingeladen wurde.

1.2 des Gemeindevorstandes

1.2.1	Ausbau der Kinderbetreuung in Schmitten Planung Kindertagesstätte Oberreifenberg durch accadis	MI-18/2022
1.2.2	Status Deutsche Glasfaser - Pressemitteilung zum derzeitigen Status sowie Broschüre „Glasfaser: Jetzt!	
1.2.3	Telekom Störung BR und DO - Gemeinde Schmitten sowie Hessenmobil haben keine neuen Infos von der Telekom erhalten.	
1.2.4	Ausbau des Rundweges Feldbergplateau („barrierefrei“) - finanzielle Unterstützung vom Hochtaunuskreis (Kreisausschuss)	
1.2.5	Spielplatz Limeserlebnis auf dem Feldbergplateau - wurde fertiggestellt	
1.2.6	Der Gemeinde Schmitten wurde in einem Schreiben des WBV Usingen vom 20.09.2022 (Eingang 30.09.2022) mitgeteilt, dass die Anmeldung einer höheren Wasserbezugsmenge für 2023 nicht zugestimmt werden kann. Es könnte unter Umständen zu einer Reduzierung der Bezugsmenge kommen.	

2. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten. Ortsteil Brombach VL-162/2022
Bebauungsplan „Im Boden“;
Folgekostenberechnung für die Herstellung und den Grundstückserwerb Parkplätze
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021)

Die Vorsitzende Ursula Wittfeld schlägt vor, dass TOP 2 und TOP 3 zusammen behandelt werden.
Alle acht Ausschussmitglieder nehmen den Vorschlag an.

Karsten Ratzke beantragt im Namen der Koalition, dass auf Grund der aktuellen Wassersituation der B-Plan „Im Boden“ nicht aufgestellt wird.

Rainer Löw beantragt eine Sitzungsunterbrechung um 19:37 Uhr.

Empfehlung:

Der Bau- Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Boden“ nicht weiter zu betreiben.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten. Ortsteil Brombach VL-136/2022
Bebauungsplan „Im Boden“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)
(siehe GVE-Beschluss vom 08.12.2021, TOP 8, GVE Beschluss vom 11.12.2019, TOP 8)

Siehe hierzu Beschlussempfehlung zu TOP Nr. 2

4. Antrag der FWG Fraktion betr. "Verbesserung der Busanbindung des Ortsteils Arnoldshain" AT-11/2022

Herr Moses erhält als Fahrgast das Rederecht und weist auf die Situation hin, dass verschiedene Buslinien nicht direkt in den Ortsteil Arnoldshain hineinfahren. Betroffene müssen zeitweise 1 bis 1,5 km zur Haltestelle laufen, um diverse Buslinien zu nutzen.

Frau Fomin-Fischer und Herr Felix Schmidt erklären wie die Aufstellung des Nahverkehrsplanes erfolgt und welcher Rahmenkonstrukt vorliegen muss, um Veränderungen zu erreichen. Z. B. könnte eine Vielzahl der Nutzung der neu eingerichteten AST-Linie zu einer Veränderung der aktuellen Buslinienführung beitragen.

Wenn die Fahrgastzahlen entsprechend hoch sind, kann das Verkehrsbedürfnis eventuell berücksichtigt werden. Kontaktfahrten bzw. Anschlussverbindungen sind zu beachten. Auf die beengte Verkehrssituation im Ortsteil Arnoldshain wird hingewiesen. Ziel ist, im nächsten Nahverkehrsplan noch mehr Busverkehr in die Ortsteile zu bringen. Eine kurzfristige Lösung/ Änderung ist nicht möglich.

Empfehlung:

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Anregungen zur Verbesserung der Busanbindung des Ortsteils Arnoldshain über die Verbandsvertreter und den Verbandsvorstand an den Verkehrsverband zu übermitteln.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

5. Genehmigung der letzten Protokolle

5.1 Genehmigung des Protokolls aus der BPV Sitzung am 20.06.2022

Abstimmungsergebnis: 7 -Ja-Stimmen (Ein Ausschussmitglied hatte den Raum verlassen)

5.2 Genehmigung des Protokolls aus der BPV Sitzung am 05.09.2022

Abstimmungsergebnis: 8 -Ja-Stimmen

Das Protokoll wurde genehmigt, jedoch wurden zwei Punkte geändert bzw. aufgenommen:

TOP 3 wurde vor TOP 2 besprochen.

Herr Löw hatte in der Sitzung um Klärung folgender Frage gebeten:
„Kann der Einbau von Rigolen als Überlauf von Zisternen und die Verwendung von Regenwasser zur Toilettenspülung u. ä. im B-Plan gefordert werden, selbst wenn unsere Satzung etwas anderes vorschreibt?“

Redaktionelle Anmerkung:
Antwort (RA Mehler und Planungsbüro Fischer):

1. *Grundsätzlich ist es möglich, für ein Plangebiet den Überlauf von Zisternen in Rigolen vorzuschreiben.*
2. *Die Verwendung des Regenwassers zur Toilettenspülung/Gartenbewässerung vorzuschreiben, ist nicht möglich.*
3. *Der Fachplaner rät dringend, dass bevor Festsetzungen hinsichtlich des Überlaufs von Zisternen in Rigolen o. ä. in einen Bebauungsplan festgesetzt werden, auf jeden Fall ein Fachplaner hinzugezogen werden sollte. Der Einsatz von Rigolen ist nicht in jedem Gebiet je nach Lage, Bodenbeschaffenheit etc. möglich.*

6. Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg VL-135/2022
Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße, 4.Änderung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur Entwurfsoffenlage und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Diskussion wird auf die Einhaltung der Rettungszeiten hingewiesen. Die öffentliche Toilette soll bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die zu erwartende Lautstärke bzgl. Einsatzsignalen wird gegeben, was jedoch auf Grund der Notwendigkeit hinzunehmen ist.

Empfehlung:

Der Bau- Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ - 4. Änderung

2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Rettungswache geschaffen werden. Die Grundzüge des Projektes sind der nachstehenden Begründung und den Anlagen zu entnehmen.

3. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Im Rahmen der weiteren Planung können sich noch Änderungen am Geltungsbereich ergeben (z.B. durch Ausgleichsflächen, Integration von Verkehrsflächen, etc.).

4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Sollte im Zuge des Planverfahrens die Umstellung auf das sog. Regelverfahren mit Umweltprüfung erforderlich werden, so ist dies vom vorliegenden Beschluss ebenfalls erfasst.

5. Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ist einzuleiten.

6. Die öffentliche Toilette soll erhalten bleiben.

Beratungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

7. Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg VL-138/2022

Herr Kärtner von der Interessengemeinschaft Pfarr- und Ortsarchiv (IG PFORA – *Anlaufstelle für alle ortshistorischen Fragen*) hält einen geschichtlichen Vortrag.
Bei den geführten Recherchen stellte sich heraus, dass es sich um ein „Nadlerhaus“ von überregionaler und großer geschichtlicher Bedeutung handelt.

Bürgermeisterin Frau Krügers teilt mit, dass der Denkmalschutz Bestand hat, erläutert den Kaufvertrag und die möglichen ersten Schritte der Vorgehensweise der Sanierung des Hauses im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes (Bestandsaufnahme, Substanz sichern). Ziel sei es, die Eigenmittel durch Spenden und Sponsoren aufzubringen.
Voraussetzung für die Beantragung von Fördermittel ist, dass die Gemeinde Schmitten Grundstückseigentümer ist.

In der Diskussionsrunde wird über den aktuellen Zustand des Gebäudes, Kosten, Förderschwerpunkte, zu erwartende Höhe der Fördermittel, mögliches Nutzungskonzept und die weitere Vorgehensweise gesprochen. Die Kosten sind jedoch Bestandteil der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalausschusses.

Empfehlung:

Der Bau- Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung das Grundstück Gemarkung Niederreifenberg, Flur 1, Flurstück 226, 153 qm „Hauptstraße 4“ zum Preis von 1,00 € zuzüglich der anfallenden Grunderwerbskosten zu erwerben.

Der Gemeindevorstand soll beauftragt werden, die Löschung der Grundschuld Abt. III lfd. Nr. 2/1 in Höhe von 20.000 DM vom 2. Februar 1981 zu beantragen, unter einer Treuhandauflage der Zahlung von 15.000 € sowie der Löschungsbewilligung anfallenden Notarkosten. Die Zahlung der Treuhandauflage erfolgt erst nach Genehmigung des Haushaltsplanes 2022 und wird durch außerordentliche Grundstückserlöse sowie aus Mitteln der laufenden Liquidität gedeckt.

Darüber hinaus soll der Gemeindevorstand beauftragt werden, ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Mühlbachhaus unter Berücksichtigung und Ausnutzung der größtmöglichen Fördermittel zu erarbeiten.

Beratungsergebnis:

5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

Ausschussvorsitzende Ursula Wittfeld schließt die Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschusses um 21:54 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Schmitten, 31.10.2022

Ausschussvorsitzende	Stellv. Schriftführerin
Ursula Wittfeld	Dipl.-Ing. Petra Sahlbach

V O R L A G E zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	10.10.2022	beschließend
Gemeindevertretung	02.11.2022	beschließend
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	28.11.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	14.12.2022	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten
Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hess. Bauordnung (HBO)

Sachdarstellung:

Das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der zugehörigen Unterlagen hat in der Zeit vom 04.07.2022 bis einschließlich 05.08.2022 zur Einsicht ausgelegen.

Stellungnahmen/Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind eingegangen. Stellungsnahmen der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Schmitten im Taunus und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

(3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Anlage(n):
1. Bebbauungsplan_Zum Feldberg
2. Begründung_Zum Feldberg

3. Textliche_Festsetzungen_Zum Feldberg

Schmitten, den 06.12.2022

Sachbearbeiter
Marion Dietrich

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan

„Am Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 16 — Flurnummer

84/2 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN), hier:

$OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vo Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

× 460.24 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

Gebäude (Planung, unverbindlich), Fahrbahnrand (Bestand)

räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	$OK_{Geb.}$
①	MI	0,5	II	o	469 m ü. NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Ersatz der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ ersetzt.

1.2 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

1.2.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

1.3.2 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Balkonen, Laubengängen, Prallscheiben / Vorhangfassaden über die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17 und § 19 BauNVO)

1.4.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ = 0,5) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.5.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

1.5.2 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichteten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Diese können in Form von Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) mit einem Abstand von min. 0,5 m zu den Fenstern umgesetzt werden. Dies gilt nicht für Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen. Als nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichtet gelten vorliegend Fenster, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 270° und < 45° aufweist.

1.6.2 Von der vorstehenden Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den jeweils betroffenen Fenstern die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (GMBl 1998 Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden.

1.6.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der übrigen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Fassadenbauteile inkl. Rollladenkästen und nach außen dringende Lüftungsöffnungen) sind nach DIN 4109-1:2018-01 im Zusammenhang mit DIN 4109-2:2018-01 zu dimensionieren. Der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutze des Nacht-Schlafes $L_{a,\text{zum Schutze des Nachtschlafes}}$ in dB(A) ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Die Pegelminderungen der gegebenenfalls ausgeführten Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) sowie die Pegelminderungen unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, können bei der Dimensionierung des Schallschutzes berücksichtigt werden.

1.6.4 Von vorstehender Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass sich aus fassadengenauen Detailberechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Zeichenerklärung:

Gebäude — *Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-01:2018-01, 7.1*

ohne die Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude

- I < 55 dB(A)
- II 55 - 60 dB(A)
- III 60 - 65 dB(A)
- IV 65 - 70 dB(A)
- V 70 - 75 dB(A)
- VI 75 - 80 dB(A)
- VII ≥ 80 dB(A)

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Die im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage einer fußläufigen Anbindung (u.a. auch als Rettungsweg) in einer Breite von maximal 1,50 m an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg (Flst. 71/1) innerhalb dieser Fläche ist zulässig.

1.8.2 Als Ausgleich für den Wegfall von zwei Brutplätzen für Höhlenbrüter sowie zwei potentiellen Brutplätzen für Höhlenbrüter sind zwei Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) im Bereich dieser Fläche zu installieren. Weitere sechs Kästen sind nach Fertigstellung der Gebäude im Mischgebiet an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

1.8.3 Für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu installieren. Zwei weitere Kästen sind im Mischgebiet nach Fertigstellung der Gebäude an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.9.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°. Staffelgeschosse sind parallel zur nördlichen Baugrenze um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher (vgl. Artenliste).

2.2.2 Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben (vgl. Artenliste).

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

3.1.1 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.

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Bodendenkmäler

3.3.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

3.4.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

3.5 Infrastrukturen

3.5.1 Im bzw. um das Plangebiet befinden sich Infrastrukturen der Telekom AG, der Netzdienste Rhein/Main bzw. der Mainova sowie der Syna GmbH. Diese sind im Zuge der nachfolgenden Objektplanung und des Vollzugs der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Hinweise in der Begründung des Bebauungsplanes hingewiesen.

3.6 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.6.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.7 Abfallbeseitigung

3.7.1 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.

3.8 Verwertung von Niederschlagswasser

3.8.1 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.8.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche 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).

3.8.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

3.9.2 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.

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

d) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.9.3 Weitere fachgutachterliche Empfehlungen für die Freiflächenplanung:

a) Der Bereich der Böschung sollte durch einen undurchlässigen Bauzaun geschützt werden. Der Zaun sollte mindestens einen Meter Abstand von der oberen Gehölzkante haben, um das Wurzelwerk zu schützen und Bodenverdichtung zu vermeiden.

b) Durch Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen im auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Fortfall von Nahrungshabitaten teilweise ausgeglichen. Eine abwechslungsreiche Gartengestaltung ohne versiegelte Flächen, mit Blühstauden, Beersträuchern oder anderen für Insekten und Vögel attraktiven Pflanzen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen unter Verwendung einheimischer Arten kann eine weitere wirksame Minimierung darstellen.

c) Empfohlen wird die Anbringung von Vogelabweisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).

d) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Des Weiteren wird zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen.

3.10 Bodenschutz

3.10.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

3.11 Artenauswahl

3.11.1 Artenliste 1 (Bäume)

Acer campestre	- Feldahorn	Obstbäume:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Mespilus germanica	- Mispel
Betula pendula	- Hängebirke	Prunus avium	- Kulturkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Birne
Fraxinus excelsior	- Esche		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Salix alba	- Silberweide		
Sorbus acuparia	- Vogelbeere		
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere		
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

3.11.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

Corylus avellana	- Hasel	Ribes rubrum	- Johannisbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Rosa canina	- Hunds-Rose

3.11.3 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume)

Cornus mas	- Kornelkirsche	Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Spiere

3.11.4 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeinde-vertretung gefasst am 27.10.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2022 und 25.06.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am 23.06.2022 und 25.06.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2022 bis einschließlich 05.08.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schmitten, den ___.___._____

____

Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Schmitten, den ___.___.______

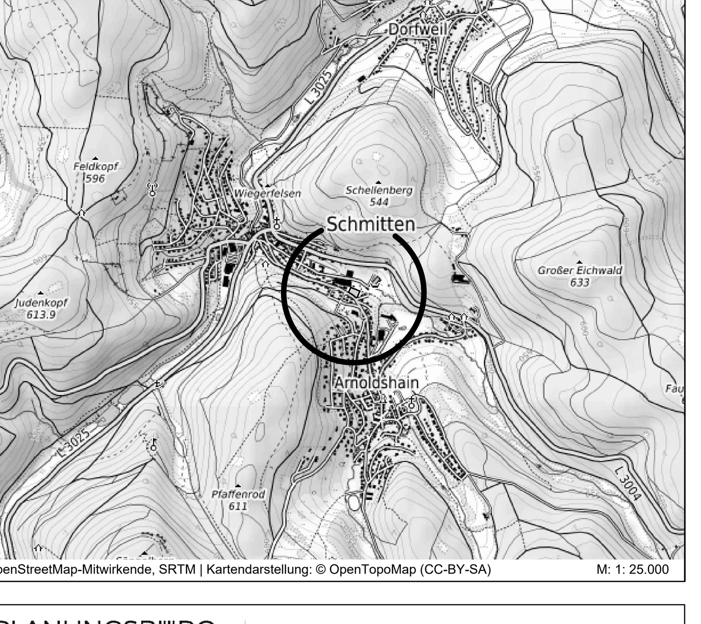
____

Bürgermeisterin

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan

"Am Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER — Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung	
Stand:	10.01.2022 31.03.2022 21.09.2022
Projektleitung:	Bode
CAD:	Voith, Wiemer
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	21-2497

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Begründung

Bebauungsplan

"Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3"

Satzung

Planstand: 21.09.2022

Projektnummer: 21-2497

Projektleitung: Bode / Wiemer

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 ... 4

1.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 4

1.4 Übergeordnete Planungen ... 4

1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 5

1.6 Objektplanung und städtebauliches Konzept ... 5

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7

1.8 Verfahrensart und -stand ... 7

2. Inhalt und Festsetzungen ... 8

2.1 Art der Nutzung ... 8

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen ... 8

2.3 Grundflächenzahl ... 9

2.4 Höhe baulicher Anlagen ... 9

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... 9

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 12

2.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 12

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 13

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 13

3.1 Dachgestaltung ... 13

3.2 Einfriedungen ... 14

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 14

3.4 Grundstücksfreiflächen ... 14

3.5 Werbeanlagen ... 14

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 15

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 15

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 15

4.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 15

5. Schutzgebiete ... 17

5.1 Naturpark und Naturschutzgebiete ... 17

5.2 Biotopschutz ... 18

6. Klimaschutz ... 18

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19

7.1 Überschwemmungsgebiet ... 19

7.2 Wasserschutzgebiete ... 19

7.3 Wasserversorgung ... 19

7.4 Abwasserbeseitigung ... 19

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 20

8.1 Abfallbeseitigung ... 20

8.2 Vorsorgender Bodenschutz ... 20

9. Kampfmittel ... 21

10. Immissionsschutz ... 22

11. Denkmalschutz ... 22

12. Infrastrukturen ... 22

13. Stellplatzsatzung ... 24

14. Bodenordnung ... 24

15. Kosten ... 24

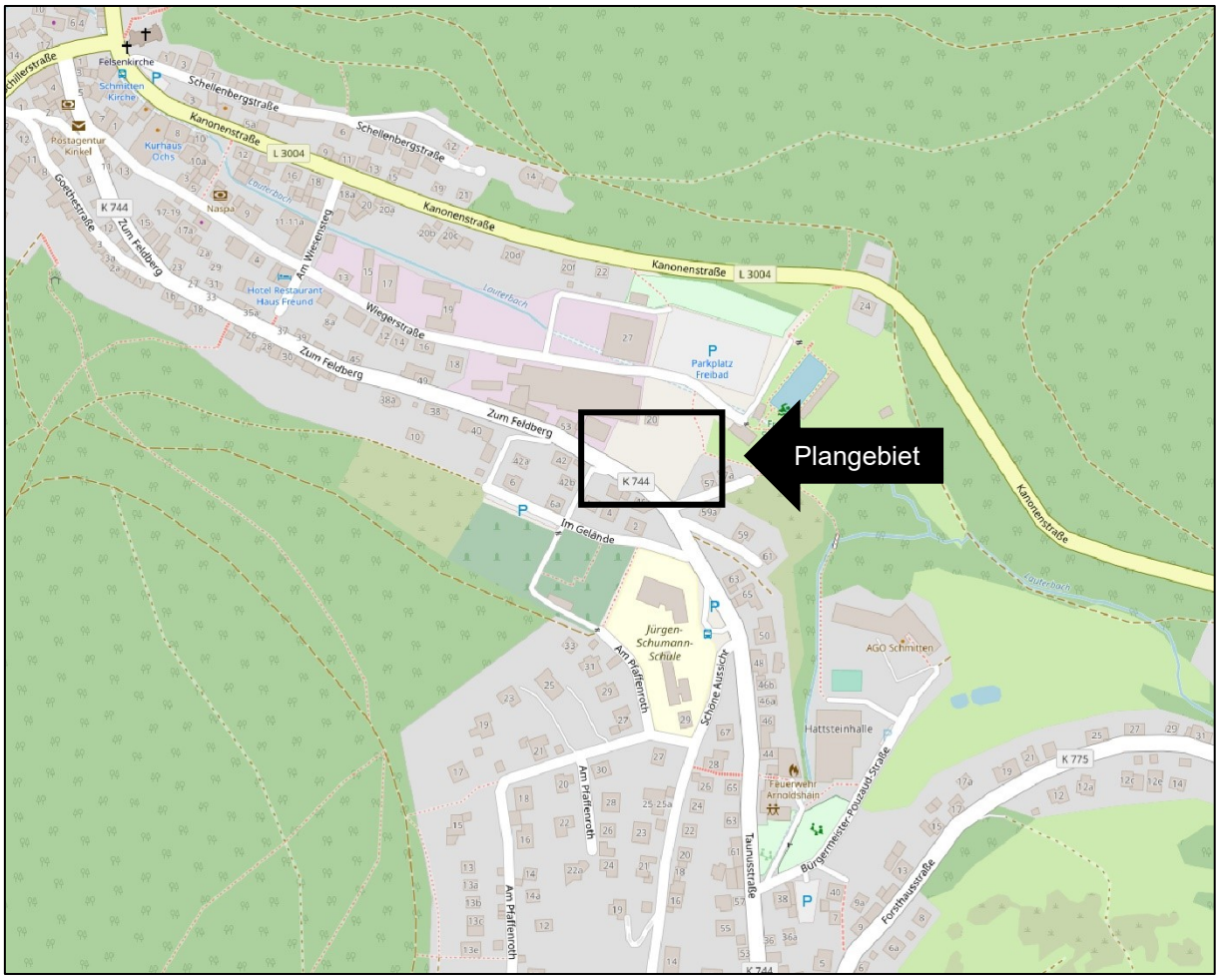
16. Anlagen und Gutachten ... 24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat am 27. Oktober 2021 in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Feldberg- Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ beschlossen. Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Fläche für ein Wohnprojekt im Ortsteil Schmitten, das von der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) konzipiert und geleitet wird. Geplant wird ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung mit angegliederter Tagesstätte. Vorgesehen hierfür sind die Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3 im Flur 16. Das Plangebiet liegt teilweise im rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass für die Genehmigung des Vorhabens eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Grund“ erforderlich ist, da eine Befreiung nicht erteilt werden kann. Die bestehenden Festsetzungen des aus dem Jahre 2002 stammenden Bebauungsplanes stehen in Teilen dem Vorhaben entgegen. Die bestehende Baugrenze wird daher nach Norden erweitert sowie die textlichen Festsetzungen entsprechend dem Vorhaben angepasst. Um Klarheit zu schaffen, wird der Änderungsbereich zu einem eigenständigen Bebauungsplan umbenannt. Der Bebauungsplan „Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ wird für das geplante Bauvorhaben der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie vorbereitet.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2021), bearbeitet

Die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie ist ein diakonisches Sozialunternehmen mit Hauptsitz in Mühltal/Hessen. Mit einem vielfältigen Angebot zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Betreuung und Beratung für Menschen mit Behinderung und als Mitglied der Diakonie Hessen verfolgt sie ausschließlich gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke. In Südhessen und dem rheinland-pfälzischen Rheinhessen bietet die NRD an mehr als 50 Standorten unterschiedliche Angebote für Jung und Alt. Um das Angebot von mindestens 8 bestehenden Tagesstätten und 44 Wohnanlagen zu erweitern, soll in der Gemeinde Schmitten ein weiteres Angebot etabliert werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Schmitten an der Straße *Zum Feldberg*. Die Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen wird derzeit als Weide genutzt. Das Gebiet fällt nach Westen hin ab. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen schließt die Firma Karl Schmidt Fabrik für Gießereibedarf GmbH & Co. an. Nördlich des Plangebiets verläuft ein Fußweg, der als Zuwegung zum Sportplatz und des Freibades dient sowie eine weitere Halle der Firma Karl Schmidt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,3 ha, wovon auf das Mischgebiet rd. 0,2 ha und auf die Verkehrsfläche 0,05 ha entfallen.

1.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die städtische Erschließungsstraße *Zum Feldberg/K744* angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist dementsprechend vorhanden.

Die Straße *Zum Feldberg/K744* führt südöstlich in den Ortsteil Arnoldshain und mündet von Plangebiet aus westlich in die *Schillerstraße/L3025*. In diesem Bereich, ca. 850 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich auch ein Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Kultur- und Gesundheitsangebote. Die *L3025* verbindet den Ortsteil Schmitten mit den weiteren Ortsteilen Dorfweil im Norden und Niederreifenberg im Süden. Im weiteren Verlauf findet sich der verkehrliche Anschluss nach Anspach oder Königstein im Taunus.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Neu-Anspach und Königstein im Taunus. Die Gemeinde Schmitten selbst hat keinen Anschluss an den Schienenverkehr. In Schmitten verkehren die Busse/AST der Linien 50, 51, 60, 80 und 86. Aufgrund der örtlichen Situation fahren diese an unterschiedlichen Haltestellen (Kirche, Schillerstraße bzw. Philosophenweg) ab.

1.4 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.

Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

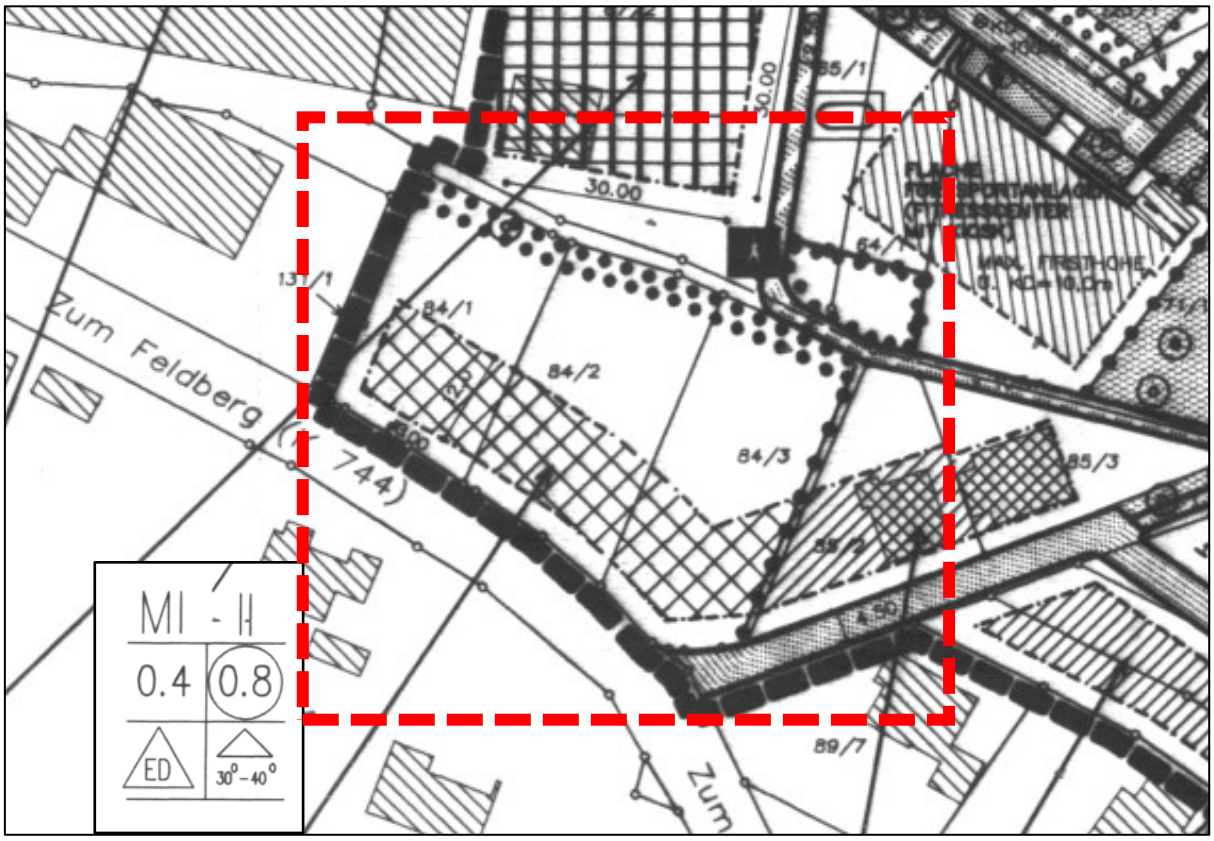
Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche, Bestand dar.

Die aktuelle Planung sieht keine Änderung der Nutzungsart einer gemischten Baufläche vor, sodass dem Bebauungsplan im Sinne des Regionalen Flächennutzungsplanes nichts entgegensteht. Aus Sicht der Gemeinde Schmitten sind damit die Vorgaben der Raumordnung in ausreichendem Maße gewahrt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt teilweise im rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002. Der Bebauungsplan weist für den Planbereich ein Mischgebiet aus. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 84/1,84/2 und 84/3 ist ein Streifen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Baugrenze hat eine Tiefe von 12,0 m auf allen drei Flurstücken.

Rechtswirksamer Bebauungsplan „Im Grund“



Quelle: Gemeinde Schmitten, bearbeitet

Dem geplanten Vorhaben stehen teilweise zeichnerische sowie textliche Festsetzungen entgegen. Die Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden daher für das Mischgebiet sowie die Be- und Eingrünung überarbeitet und angepasst. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) bleibt bestehen. Die Baugrenzen werden in ihrer Tiefe erweitert, um genügend Platz für die Anordnung der neuen Gebäude zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst.

1.6 Objektplanung und städtebauliches Konzept

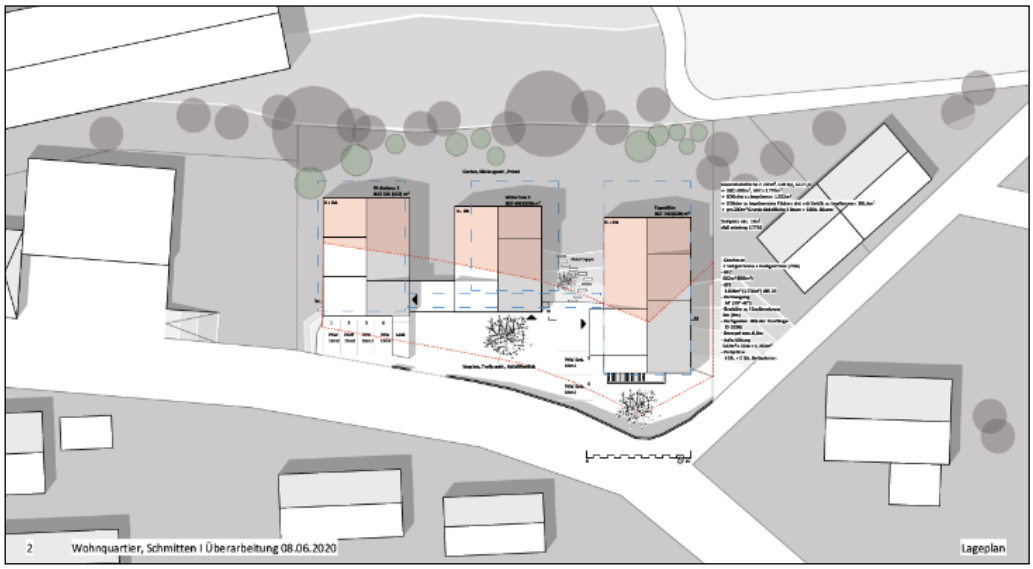
Für die Objektplanung liegen aktuell zwei noch unverbindliche Machbarkeitsstudien vor. Eine abschließende Entscheidung über die weiter zu verfolgende Objektplanung liegt noch nicht vor.

Beide Varianten sehen mehrere Baukörper vor, die sich um einen halböffentlichen Vorplatz/Treffpunkt gruppieren. Im Bereich der Tagesstätte werden Gruppen- und Arbeitsräume sowie Büroräume vorgesehen. Die Tagesstätte bietet Menschen, die nicht oder noch nicht in der Lage sind, die Werkstatt zu besuchen, die Teilhabe am gesellschaftlichen und sozialen Leben, Bildung und Hilfe zum Erwerb praktischer Kenntnisse und Fähigkeiten.

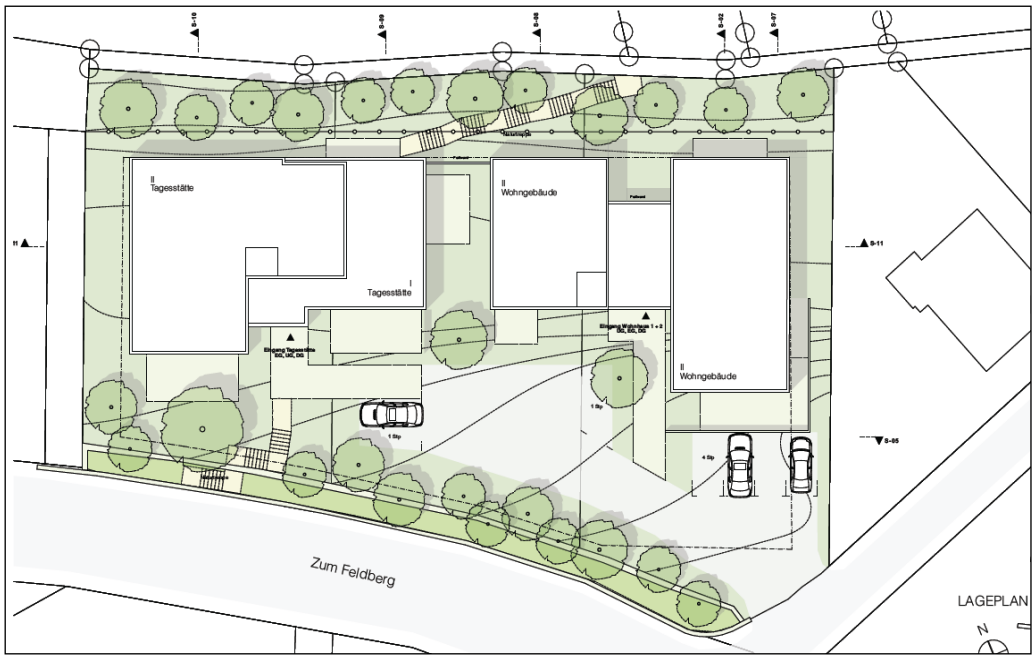
Die Freiflächenplanung sieht den weitgehenden Erhalt der Baumhecke an der nördlichen Böschung vor, so wird der Eingriff in Lebensräume deutlich verringert, da es sich um eine wichtige Struktur im Gebiet handelt. An der Straße *Zum Feldberg* sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Planung der Außenanlagen soll eine ausreichende Durchgrünung des Grundstückes sicherstellen.

Die Wohngebäude verfügen über unterschiedlich große Wohnungen von Einzelappartements bis hin zu Wohngemeinschaften für maximal 4 Personen. Das Betreute Wohnen richtet sich an Erwachsene mit geistiger, körperlicher oder seelischer Behinderung, die in einer eigenen Wohnung oder Wohngemeinschaft leben können oder bereits in der eigenen Wohnung leben und Unterstützung benötigen. Alle Wohnungen sowie die Tagesstätte werden rollstuhlgerecht geplant. Insgesamt werden am Standort 16 Plätze im Bereich Wohnen und bis zu 24 Plätze in der Tagesstätte entstehen.

Freiflächenplanungen / Machbarkeitsstudien



Quelle: raum² Architekten GmbH, 2020 (unverbindlich)



Quelle: Hirth Vogel Architekten BDA, 2022 (unverbindlich)

1.7 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.

Die Planung beabsichtigt eine bauplanungsrechtliche schon vorbereitete Fläche einer Nutzung zu widmen, die der Gemeinde Schmitten im Bereich der sozialen und wirtschaftlichen Aspekte in ihrer Entwicklung beiträgt. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und auch die erforderliche Infrastruktur ist sichergestellt. Es werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Die zeichnerischen und textlichen Anpassungen sind auf die konzeptionelle Planung abgestimmt. Eine grundlegende Änderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzungen ist nicht vorgesehen.

Die Nähe der unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten in dem Ortsteil Schmitten sind wichtige Voraussetzungen für ein Wohnkonzept für Menschen mit Behinderung. Um eine möglichst eigenständige Lebensweise zu ermöglichen, sollte eine günstige Infrastruktur im Ort selbst gegeben sein. Die weiteren Ortsteile Treisberg, Hunoldstal, Brombach, Dorfweil, Arnoldshain, Seelenberg, Niederreifenberg, Oberreifenberg und Hegewiese verfügen über keine für dieses Projekt geeignete Infrastruktur. Weitere freie Grundstücksflächen stehen der Gemeinde Schmitten zudem nicht zur Verfügung.

1.8 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 Grundstücksfläche für eine bauliche Nachverdichtung bzw. für eine Umnutzung planungsrechtlich umgewidmet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,27 ha, 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, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	27.10.2021 Bekanntmachung: 23.06.2022 und 25.06.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	04.07.2022 bis 05.08.2022 Bekanntmachung: 23.06.2022 und 25.06.2022
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**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Schmitten.

2. Inhalt und Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zunächst klarstellend, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ durch den vorliegenden Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ ersetzt werden.

2.1 Art der Nutzung

Wie bisher auch wird ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Dieser Ausschluß ist vorliegend durch die für diese Nutzungen aus Sicht der Gemeinde unzureichende verkehrliche Erschließung und die umgebenden v.a. wohnbaulich genutzten Bereiche begründet.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen sind in der Plankarte über Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt weitgehend flächig, um für die nachfolgende Ebene der Objektplanung ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung sicherstellen zu können. Damit wird ein Beitrag für eine effiziente Nutzung der begrenzten Ressource Boden geleistet.

Ergänzend wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Balkonen, Laubengängen, Prallscheiben / Vorhangfassaden über die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Damit soll zusätzliche Flexibilität für die Errichtung ggf. erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen (siehe nachfolgende Ausführungen) ermöglicht und unbeabsichtigte Härten im Vollzug der Planung vermieden werden.

2.3 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit GRZ = 0,5 festgesetzt. Sie bleibt damit etwas hinter den Orientierungswerten der BauNVO zurück, was der Lage des Plangebietes im Übergang zu v.a. wohnbaulichen Nutzungen geschuldet ist und eine ortsuntypische bauliche Verdichtung am Standort vermeiden soll. Darüber hinaus wurde dieses Maß mit den vorliegenden Machbarkeitsstudien für die Objektplanung abgestimmt.

Die zulässige GRZ darf allerdings durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 469 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Diese maximal zulässige Höhe berücksichtigt die städtebauliche Struktur in der Umgebung und vermeidet somit eine unangepasste Höhenentwicklung. Zur besseren Orientierung und Einschätzung dieses Wertes sei auf die Höhenlage der angrenzenden Straße *Zum Feldberg* verwiesen, die sich entlang des Plangebietes auf einer Höhenlage zwischen 462,22 m und 465,23 m über Normalhöhennull bewegt.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für Dachaufbauten sind aus Gründen der planerischen Flexibilität zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Unternehmensstandort der Firma Karl Schmidt an. Die Firma Karl Schmidt beschäftigt sich mit der Herstellung von Gießereibedarf. Am Standort werden dafür metallische Kleinteile hergestellt.

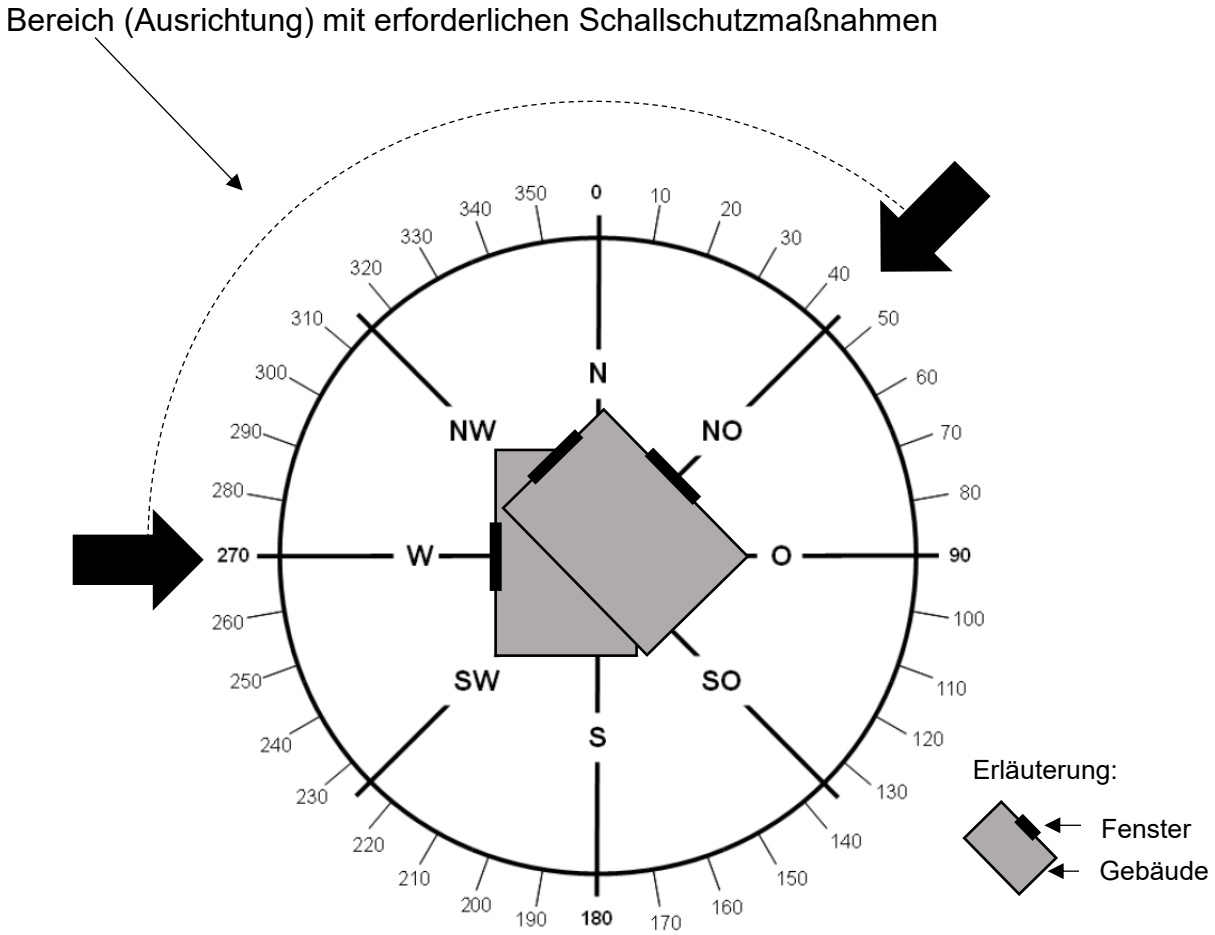
Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Primäres Ziel war es, eine möglichst effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig Betriebseinschränkungen der Firma Karl Schmidt ausschließen zu können.

Das Gutachten zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten für ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden gewerblichen und vorliegend geplanten gemischten Nutzung auf. Letztlich gibt das Gutachten Festsetzungsempfehlungen, die wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Aufgrund der städtebaulichen, naturräumlichen und topografischen Situation scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen vorliegend aus. Auch ein vergrößerter Abstand zu den Lärmquellen durch Abstandsflächen ist vorliegend, gerade auch im Hinblick auf eine effiziente Grundstücksausnutzung, nicht darstellbar.

Zum Schutz vor Gewerbelärm setzt der Bebauungsplan daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung fest, dass im Plangebiet an den nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichteten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Diese können in Form von Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) mit einem Abstand von min. 0,5 m zu den Fenstern umgesetzt werden. Dies gilt natürlich nicht für Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen, für die kein besonderer Schutz nachgewiesen werden muss. Als nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichtet gelten vorliegend Fenster, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 270° und < 45° aufweist.

Schema Richtungswinkel (Kompass) > 270° und < 45°

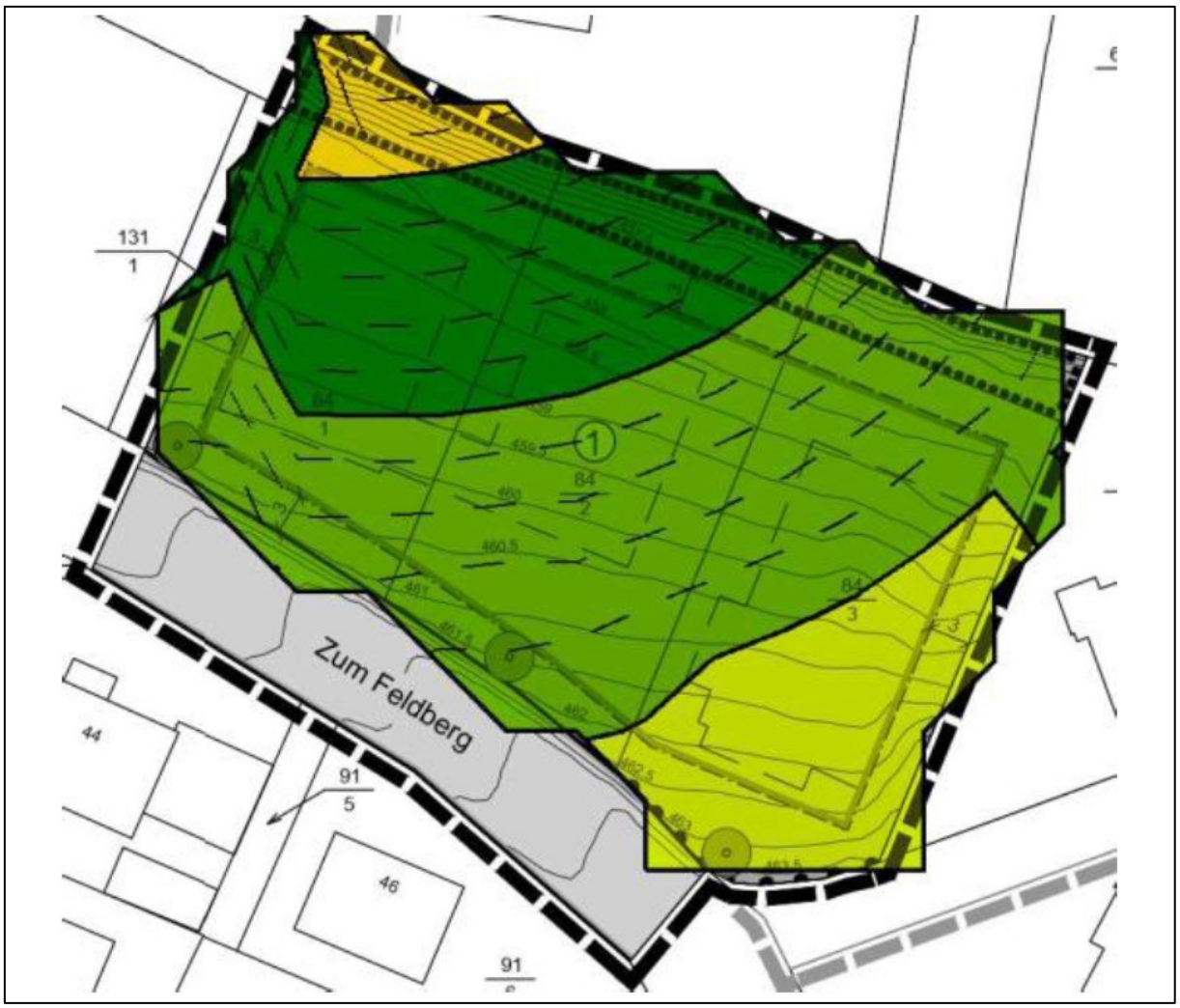


Von der vorstehenden Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den jeweils betroffenen Fenstern die Immissionsrichtwerte nach TALärm (GMBl 1998 Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Mit dieser Ergänzung soll der nachfolgenden Ebene der konkreten Objektplanung Rechnung getragen werden, in der ggf. objektbezogene Maßnahmen entwickelt werden können.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der übrigen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Fassadenbauteile inkl. Rollladenkästen und nach außen dringende Lüftungsöffnungen) sind nach DIN 4109-1:2018-01 im Zusammenhang mit DIN 4109-2:2018-0 zu dimensionieren. Der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutze des Nacht-Schlafes $L_{a,\ zum\ Schutze\ des\ Nachtschlafes}$ in dB(A) ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Die Pegelminderungen der gegebenenfalls ausgeführten Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) sowie die Pegelminderungen unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, können bei der Dimensionierung des Schallschutzes berücksichtigt werden.

Von dieser Festsetzung wiederum kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass sich aus fassadengenauen Detailberechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutze des Nacht-Schlafes



Zeichenerklärung:

Gebäude	*Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-01:2018-01, 7.1*	
ohne die Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude	I	*< 55 dB(A)*
	II	*55 - 60 dB(A)*
	III	*60 - 65 dB(A)*
	IV	*65 - 70 dB(A)*
	V	*70 - 75 dB(A)*
	VI	*75 - 80 dB(A)*
	VII	*≥ 80 dB(A)*

Quelle: ita GmbH

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

Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sind zur Förderung des Wasserhaushalts und der Versickerung sowie zur Minderung der Eingriffswirkungen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig, da hierdurch der Gas- und Wasseraustausch zwischen Pedo- und Atmosphäre gänzlich unterbunden wird und diese Flächen de facto als versiegelt eingestuft werden können.

2.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes bestehen prägende Hecken bzw. Gehölzbestände. Dieser Bereich ist zu erhalten und wird entsprechend als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage einer fußläufigen Anbindung (u.a. auch als Rettungsweg) in einer Breite von maximal 1,50 m an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg (Flst. 71/1) ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

Als Ausgleich für den Wegfall von zwei Brutplätzen für Höhlenbrüter sowie zwei potentiellen Brutplätzen für Höhlenbrüter in den Bäumen in der Mitte des Plangrundstückes sind zwei Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) im Bereich der o.g. Gehölzbereiche zu installieren. Weitere sechs Kästen sind nach Fertigstellung der Gebäude im Mischgebiet an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

Für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu installieren. Zwei weitere Kästen sind im Mischgebiet nach Fertigstellung der Gebäude an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen die Eingriffe und Beeinträchtigungen in Lebensräume der Avifauna reduziert und kompensiert werden. Die Maßnahmen basieren auf den Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der dieser Begründung als gesondertes Dokument beiliegt.

Hinweis aus dem Verfahren: Um die Eingriffe in die bestehende und zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche im Nordosten des Plangebietes im Zuge des geplanten Fußgängerweges so gering wie möglich zu halten, sollte geprüft werden, ob der Fußgängerweg rechtwinklig zum Anschlussweg an einer Stelle errichtet werden kann, wo keine größeren Bäume gerodet werden müssen.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlich vorgelagerten Erschließungsstraße sollen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Baumpflanzungen vorgenommen werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist daher mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Dies ermöglicht ausreichend Flexibilität für die spätere Objektplanung und wird trotzdem den städtebaulichen Ansprüchen der Gemeinde gerecht. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise aus dem Verfahren: Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 qm Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

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. Hierzu 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

Zur Wahrung einer ortstypischen Dachgestaltung sind zur Dacheindeckung Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°, da diese aus den üblichen städtebaulichen Perspektiven nicht bzw. kaum sichtbar sind. Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind von den Einschränkungen allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

Um talseitig eine baulich moderate Höhenentwicklung sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse parallel zur nördlichen Baugrenze, um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses, zurückzusetzen sind.

3.2 Einfriedungen

Zur Wahrung eines möglichst offenen städtebaulichen Charakters sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden, um bodengebundenen Lebewesen und Tieren (z.B. Igel) die Durchgängigkeit auch weiterhin zu ermöglichen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Da auch von Abfall- und Wertstoffbehältern negative und ungeordnete Erscheinungsbilder gerade in städtebaulich exponierten Bereichen ausgehen können, wird zudem festgesetzt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Bei einer GRZ von 0,5 mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,8 bedeutet dies, dass die verbleibende Grundstücksfläche von 20% grünordnerisch zu gestalten ist. Dabei können die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen zur Anrechnung gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wird zudem bestimmt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Der Ausschluss dieser „Schottergärten“ ergibt sich vorliegend aus der aus Sicht der Gemeinde nicht gewünschten gestalterischen Wirkung, die eben nicht der Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen dient.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen dürfen diese die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

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 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.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 3 BNatSchG:

Das Plangebiet wurde 2021 auf artenschutzrechtliche Belange überprüft. Für eine Fläche von nur etwa 2.200 m² am Rand des Siedlungsraumes ist das Untersuchungsgebiet mit 9 nachgewiesenen Brutvogelarten als artenreich zu bewerten und mit insgesamt 10 Brutrevieren auch relativ dicht besiedelt. Das wichtigste Brutbiotop ist hier die große Feldhecke auf der Böschung an der Nordseite des Grundstücks. Hier sind durch die hohen Laubbäume und die teilweise dichte Strauch- und Krautschicht auf kleiner Fläche eine Vielzahl ausgesprochen günstiger, störungsarmer Bruthabitate vorhanden.

Für den Haussperling als Nahrungsgast wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für 9 Brutvogelarten und 4 Nahrungsgäste wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt. Weiterhin wurden die umstehenden Bäume hinsichtlich Baumhöhlen und Lebensraumpotential für andere Tiergruppen (Fledermäuse, Bilche) untersucht. Die Ergebnisse sowie deren artenschutzrechtliche Bewertung wurde in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengetragen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erdelen & Fehlow 2021).

Ergebnisse: Konflikte mit geschützten Arten entstehen nur in geringem Ausmaß für die Avifauna. Für Fledermäuse, Bilche und Reptilien sind geringe potentielle Konflikte möglich. Für Fledermäuse, Bilche und Vögel werden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, für Reptilien Vermeidungsnahmen vorgeschlagen. Für anderen geschützte Artengruppen oder Arten sind quantitativ keine oder keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten,

Artenliste der Vögel auf der Fläche des B-Plans (aus Erdelen & Fehlow 2021)

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	EHZ	EU-VSRL	RLH 2014	RLD 2015	Status
Amsel	*Turdus merula*	§		-	-	-	B
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§		-	-	-	B
Buchfink	*Fringilla coeleps*	§		-	-	-	BV
Elster	*Pica pica*	§		-	-	-	G
Grünfink	*Carduelis chloris*	§		-	-	-	BV
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	§		-	-	-	G
Haussperling	*Passer domesticus*	§		-	V	V	G
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	§		-	-	-	BV
Kohlmeise	*Parus major*	§		-	-	-	B
Mauersegler	*Apus apus*	§		-	-	-	Ü
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	§		-	-	-	BV
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§		-	-	-	G
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§		-	-	-	BV
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	§		-	-	-	B
Star	*Sturnus vulgaris*	§		-	-	3	G

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):
I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)
EHZ = Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014: grün = günstig, gelb = ungünstig, rot = schlecht
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015
Status = Status im Gebiet: BV = Brutrevier belegt durch mehrfachen Reviergesang an derselben Stelle, Revierkämpfe oder sonstige Revier anzeigende Verhaltensweisen, G = Gastvogel im Untersuchungsgebiet (Nahrungsgast), Ü = Überflieger, nur im Luftraum über dem Gebiet beobachtet

Vermeidungsmaßnahmen: Die Rodung und Baufeldfreimachung ist so zu regeln, dass Gehölzeinschlag außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen, um dem Tötungs- und Zerstörungsverbot zu genügen. Empfohlen wird entsprechend den Vorgaben im BNatSchG der Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Der Bereich der Böschung und die darauf stockenden Gehölze sollten durch einen undurchlässigen Bauzaun geschützt werden. Der Zaun sollte mindestens einen Meter, besser zwei Meter Abstand von der oberen Gehölzkante haben, um das Wurzelwerk zu schützen und Erschütterungen und Bodenverdichtung so gering wie möglich zu halten.

Minimierungsmaßnahmen: Durch eine Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen wird ein Fortfall von Nahrungshabitaten teilweise ausgeglichen. Eine abwechslungsreiche Gartengestaltung ohne versiegelte Flächen, mit Blühstauden, Beersträuchern oder anderen für Insekten und Vögel attraktiven Pflanzen sowie Fassaden- und Dachbegrünung unter Verwendung einheimischer Arten kann je nach Möglichkeiten eine weitere wirksame Minimierung darstellen. Durch einen Erhalt der Baumhecke an der nördlichen Böschung wird der Eingriff in Lebensräume ebenfalls deutlich verringert, da es sich um die für geschützte Tierarten wichtigste Struktur im Gebiet handelt.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich für den Wegfall von zwei Brutplätzen für Höhlenbrüter sowie zwei potentiellen Brutplätzen für Höhlenbrüter (Meisen etc.) durch die Rodung der Apfelbäume sollten acht Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) im Bereich der Maßnahme aufgehängt werden.

Für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse durch die Rodung sollten weiterhin vier Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) installiert werden.

Von den insgesamt 12 Kästen sollten vier Höhlen- und zwei Fledermauskästen vor Beginn der Maßnahme in der Baumhecke aufgehängt werden, die anderen sechs Kästen am besten nach Fertigstellung der Baumaßnahme an dem neuen Gebäude. Alternativ hierzu ist auch eine Installation von Einbauquartieren empfehlenswert.

Eingriffsbewertung (aus Erdelen & Fehlow 2021)

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesenen oder potenziell zu erwartenden Arten eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hinweise aus dem Verfahren: Das Plangebiet sollte vor Realisierung der Baumaßnahmen auf mögliche Krötenwanderungen kontrolliert werden. Ein Einwandern von Amphibien sollte durch Aufstellung eines Amphibienzaunes verhindert werden. Die Umsetzung der empfohlenen und festgesetzten arten- und naturschutzbezogenen Maßnahmen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden. Aufgrund des Nachweises von Haussperlingen in der räumlichen Umgebung des Plangebietes wäre die Anbringung von zusätzlichen Nisthilfen in/an die Gebäudefassade der Neubauten für diese Art mit einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen wünschenswert.

5. Schutzgebiete

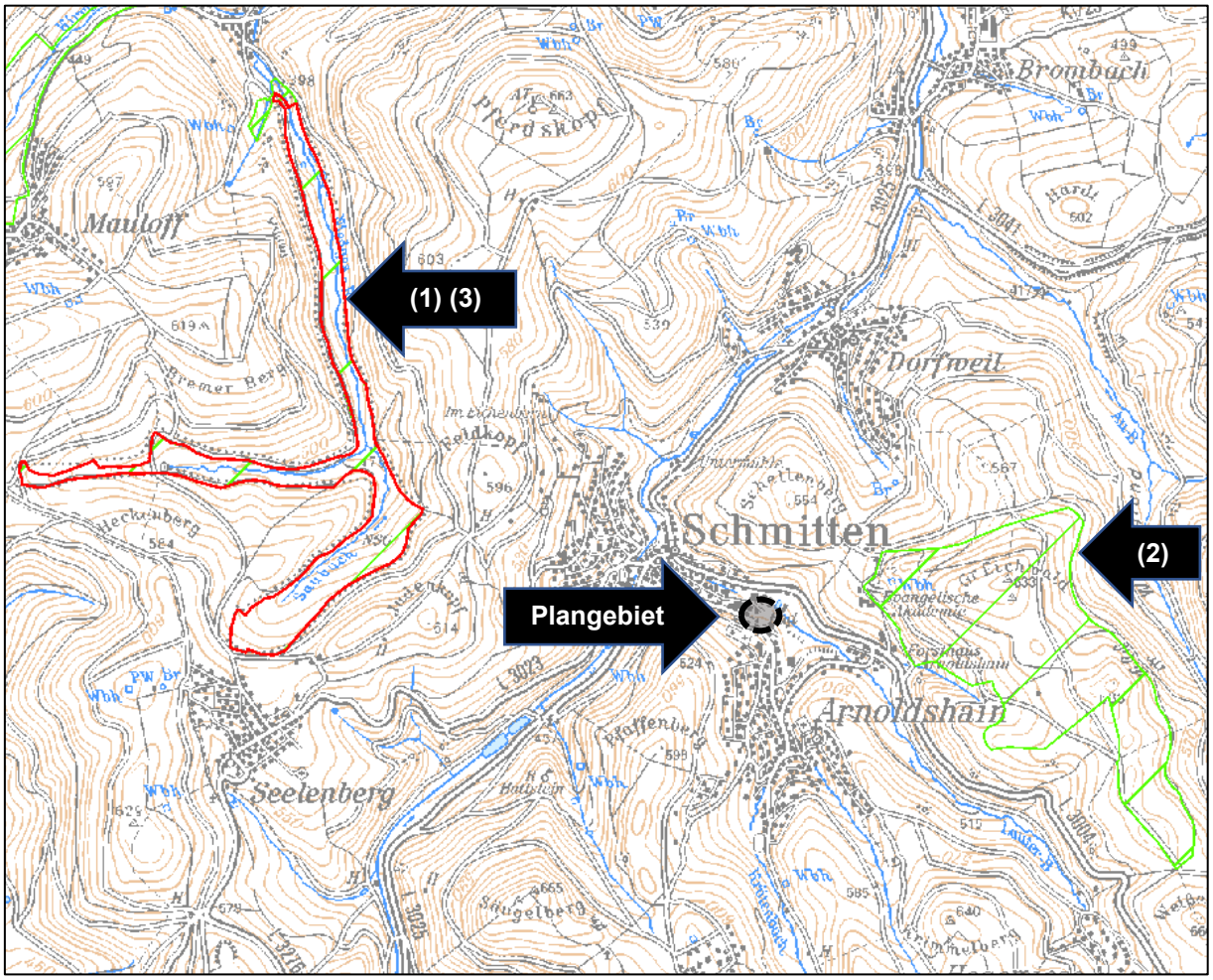
5.1 Naturpark und Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets wird der Naturpark Hochtaunus in seinen Belangen nicht beeinträchtigt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Saubach und Niedergesbach,* Nr. 1434017 mit dem Erhaltungsziel der Waldwiesenkomplexe, Flüsse und seltener und bestandsbedrohter Pflanzen- und Tierarten liegt in etwa 2 km Entfernung und wird von der Planung nicht tangiert.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich ebenfalls die FFH-Gebiete *Wald bei Arnoldshain,* Nr. 5716-307 mit dem Erhaltungsziel der Lebensraumtypen (hier: Hainsimsen-Buchenwald) und *Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten*, Nr. 5716-306 mit dem Erhaltungsziel der Lebensraumtypen (hier: Flüsse, Borstgrasrasen, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiese, kalkreiche Niedermoore, Hainsimsen-Buchenwald, Auenwälder) und Arten (hier: Cottus gobio Groppe, Maculinea nausithous) nach Anhang I und II FFH-Richtlinien.

Auch die FFH-Gebiete liegen in 2 km (*Niedges-. Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten*) und 0,6 km (*Wald bei Arnoldshain*) Entfernung und werden von der Planung nicht tangiert.

Naturschutz- und FFH-Gebiete



(1) Naturschutzgebiet *Saubach und Niedergesbach,* Nr. 1434017 Quelle: Natureg, bearbeitet

(2) FFH-Gebiet *Wald bei Arnoldshain,* Nr. 5716-307

(3) FFH-Gebiet *Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten*, Nr. 5716-306

5.2 Biotopschutz

Im Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nach Westen in etwa 150 m befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 333 *Tümpel nahe dem Ortsrand von Arnoldshain*, Biotoptyp: Temporäre Gewässer und Tümpel, welches durch die Planung nicht berührt wird.

6. 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 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.

7. 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:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

7.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft. Abwasseranlagen sind in der Straße *Zum Feldberg/K744* 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.

Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Schmitten 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.

8.1 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 Abtallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 — Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

8.2 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 Infiltrationsvermögen. 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)

9. 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.

10. 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.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Unternehmensstandort der Firma Karl Schmidt an. Die Firma Karl Schmidt beschäftigt sich mit der Herstellung von Gießereibedarf. Am Standort werden dafür metallische Kleinteile hergestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Primäres Ziel war es, eine möglichst effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig Betriebseinschränkungen der Firma Karl Schmidt ausschließen zu können.

Das Gutachten zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten für ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden gewerblichen und vorliegend geplanten gemischten Nutzung auf. Letztlich gibt das Gutachten Festsetzungsempfehlungen, die wie im Kapitel 2 beschrieben, Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Auf eine Wiederholung wird allerdings an dieser Stelle verzichtet.

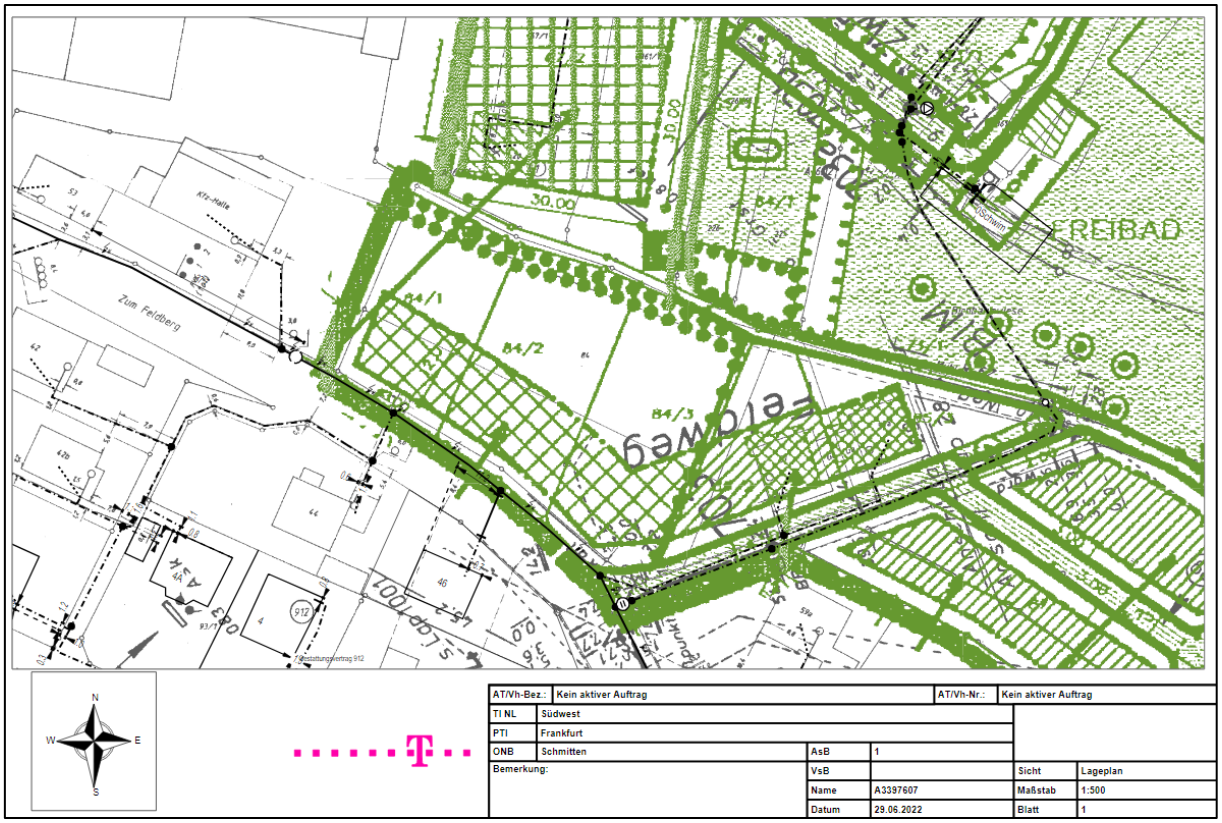
11. Denkmalschutz

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.

12. Infrastrukturen

Telekom AG: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse - der Telekom. 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.

Lageplan Telekom



Quelle: Telekom AG

Netzdienste Rhein/Main: In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Sollten die Bauherren Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, sind über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung verfügbar: https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Des weiteren ist 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 die weiteren Planungen sind die Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft abrufbar.

Syna GmbH: Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. 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 unserer 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 unserer Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen ist die Planauskunft per E-Mail geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu kontaktieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Serviceteam in Bad Homburg, Tel.06172-962-170 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

13. Stellplatzsatzung

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

14. Bodenordnung

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

15. Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Schalluntersuchung, etc.) werden von der Bauherrschaft übernommen.

16. Anlagen und Gutachten

- Schallimmissionsprognose, ita Ingenieurgesellschaft mbH/Beratende Ingenieure VBI, Stand: 11.01.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1,84/2 und 84/3“ in der Gemeinde Schmitten, Diplom-Biologe Volker Erdelen, Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Stand: 09/2021

Planstand: 21.09.2022

Projektnummer: 21-2497

Projektleitung: Bode
Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“

Satzung

Planstand: 21.09.2022

Projektnummer: 21-2497

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Ersatz der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ ersetzt.

1.2 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

1.2.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

1.3.2 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Balkonen, Laubengängen, Prallscheiben / Vorhangfassaden über die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17 und § 19 BauNVO)

1.4.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ = 0,5) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.5.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

1.5.2 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

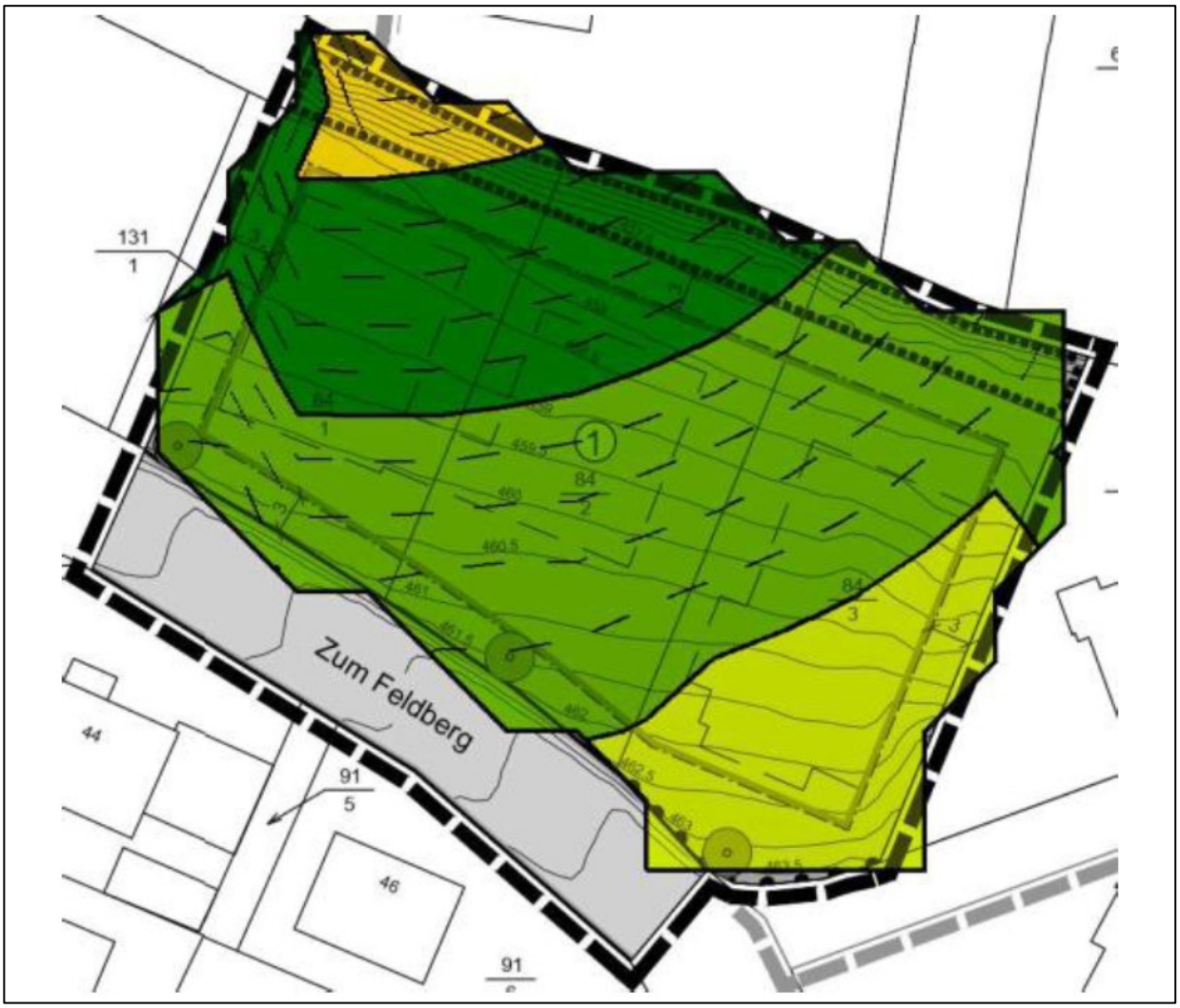
1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichteten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Diese können in Form von Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) mit einem Abstand von min. 0,5 m zu den Fenstern umgesetzt werden. Dies gilt nicht für Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen. Als nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichtet gelten vorliegend Fenster, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 270° und < 45° aufweist.

1.6.2 Von der vorstehenden Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den jeweils betroffenen Fenstern die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (GMBl 1998 Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden.

1.6.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der übrigen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Fassadenbauteile inkl. Rollladenkästen und nach außen dringende Lüftungsöffnungen) sind nach DIN 4109-1:2018-01 im Zusammenhang mit DIN 4109-2:2018-01 zu dimensionieren. Der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutze des Nacht-Schlafes $L_{a,\text{zum Schutze des Nachtschlafes}}$ in dB(A) ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Die Pegelminderungen der gegebenenfalls ausgeführten Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) sowie die Pegelminderungen unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, können bei der Dimensionierung des Schallschutzes berücksichtigt werden.

1.6.4 Von vorstehender Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass sich aus fassadengenauen Detailberechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.



Zeichenerklärung:

Gebäude	*Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-01:2018-01, 7.1*	
ohne die Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude	I	*< 55 dB(A)*
	II	*55 - 60 dB(A)*
	III	*60 - 65 dB(A)*
	IV	*65 - 70 dB(A)*
	V	*70 - 75 dB(A)*
	VI	*75 - 80 dB(A)*
	VII	*≥ 80 dB(A)*

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Die im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage einer fußläufigen Anbindung (u.a. auch als Rettungsweg) in einer Breite von maximal 1,50 m an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg (Flst. 71/1) innerhalb dieser Fläche ist zulässig.

1.8.2 Als Ausgleich für den Wegfall von zwei Brutplätzen für Höhlenbrüter sowie zwei potentiellen Brutplätzen für Höhlenbrüter sind zwei Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) im Bereich dieser Fläche zu installieren. Weitere sechs Kästen sind nach Fertigstellung der Gebäude im Mischgebiet an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

1.8.3 Für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu installieren. Zwei weitere Kästen sind im Mischgebiet nach Fertigstellung der Gebäude an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.9.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°. Staffelgeschosse sind parallel zur nördlichen Baugrenze um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher (vgl. Artenliste).

2.2.2 Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben (vgl. Artenliste).

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind unzulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

3.1.1 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.

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Bodendenkmäler

3.3.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

3.4.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

3.5 Infrastrukturen

3.5.1 Im bzw. um das Plangebiet befinden sich Infrastrukturen der Telekom AG, der Netzdienste Rhein/Main bzw. der Mainova sowie der Syna GmbH. Diese sind im Zuge der nachfolgenden Objektplanung und des Vollzugs der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Hinweise in der Begründung des Bebauungsplanes hingewiesen.

3.6 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.6.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.7 Abfallbeseitigung

3.7.1 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.

3.8 Verwertung von Niederschlagswasser

3.8.1 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.8.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche 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).

3.8.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

3.9.2 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.

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

d) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.9.3 Weitere fachgutachterliche Empfehlungen für die Freiflächenplanung:

a) Der Bereich der Böschung sollte durch einen undurchlässigen Bauzaun geschützt werden. Der Zaun sollte mindestens einen Meter Abstand von der oberen Gehölzkante haben, um das Wurzelwerk zu schützen und Bodenverdichtung zu vermeiden.

b) Durch Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen im auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Fortfall von Nahrungshabitaten teilweise ausgeglichen. Eine abwechslungsreiche Gartengestaltung ohne versiegelte Flächen, mit Blühstauden, Beersträuchern oder anderen für Insekten und Vögel attraktiven Pflanzen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen unter Verwendung einheimischer Arten kann eine weitere wirksame Minimierung darstellen.

c) Empfohlen wird die Anbringung von Vogelabweisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).

d) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Des Weiteren wird zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen.

3.10 Bodenschutz

3.10.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

3.11 Artenauswahl

3.11.1 Artenliste 1 (Bäume)

Acer campestre	- Feldahorn	<u>Obstbäume</u>:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Mespilus germanica	- Mispel
Betula pendula	- Hängebirke	Prunus avium	- Kulturkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Birne
Fraxinus excelsior	- Esche		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Salix alba	- Silberweide		
Sorbus acuparia	- Vogelbeere		
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere		
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

3.11.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

Corylus avellana	- Hasel	Ribes rubrum	- Johannisbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Rosa canina	- Hunds-Rose

3.11.3 Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume)

Cornus mas	- Kornelkirsche	Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Spiere

3.11.4 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.

V O R L A G E zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	31.10.2022	
Gemeindevertretung	02.11.2022	beschließend
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	28.11.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	14.12.2022	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal
Bebauungsplan "Tonnersacker"
Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB
(siehe GVE-Beschluss vom 27.10.2021, TOP 2)

Sachdarstellung:

Mit Beschluss vom 27.10.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tonnersacker“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Für das Bauleitverfahren „Tonnersacker“ wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, den Vorhabensträgern und dem Planungsbüro Fischer das sogenannte Regelverfahren gewählt. Diese Verfahrenswahl wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und der aktuellen Rechtsprechung vom Planungsbüro empfohlen.

Das Regelverfahren ist zweistufig durchzuführen:

1. Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gem. § 4 Abs.1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

    - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschl. 18.02.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich.
      Stellungnahmen/Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind eingegangen. Stellungsnahmen der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

    - Zwischenzeitlich wurde die Umweltprüfung fertiggestellt, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, der naturschutzrechtliche Ausgleich geklärt und die Erschließung besprochen.
      Diese Ergebnisse sind in den Planentwurf eingeflossen, der nun gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt werden muss.

2. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Diese nun anstehende Offenlage ist der entscheidende Verfahrensschritt für die spätere Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Wie im Sachverhalt in der Beschlussvorlage vom 27.10.2021 beschrieben, tragen die Vorhabensträger alle für das Vorhaben erforderlichen Erschließungs- und Planungskosten. Diese Regelungen finden Eingang in einem Erschließungs- bzw. Städtebaulichen Vertrag.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:

Siehe hierzu den beigefügten Umweltbericht Tonnersacker

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Schmitten beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. Die Gemeindevertretung ermächtigt den Gemeindevorstand zum Abschluss des Erschließungs- bzw. Städtebaulichen Vertrages.

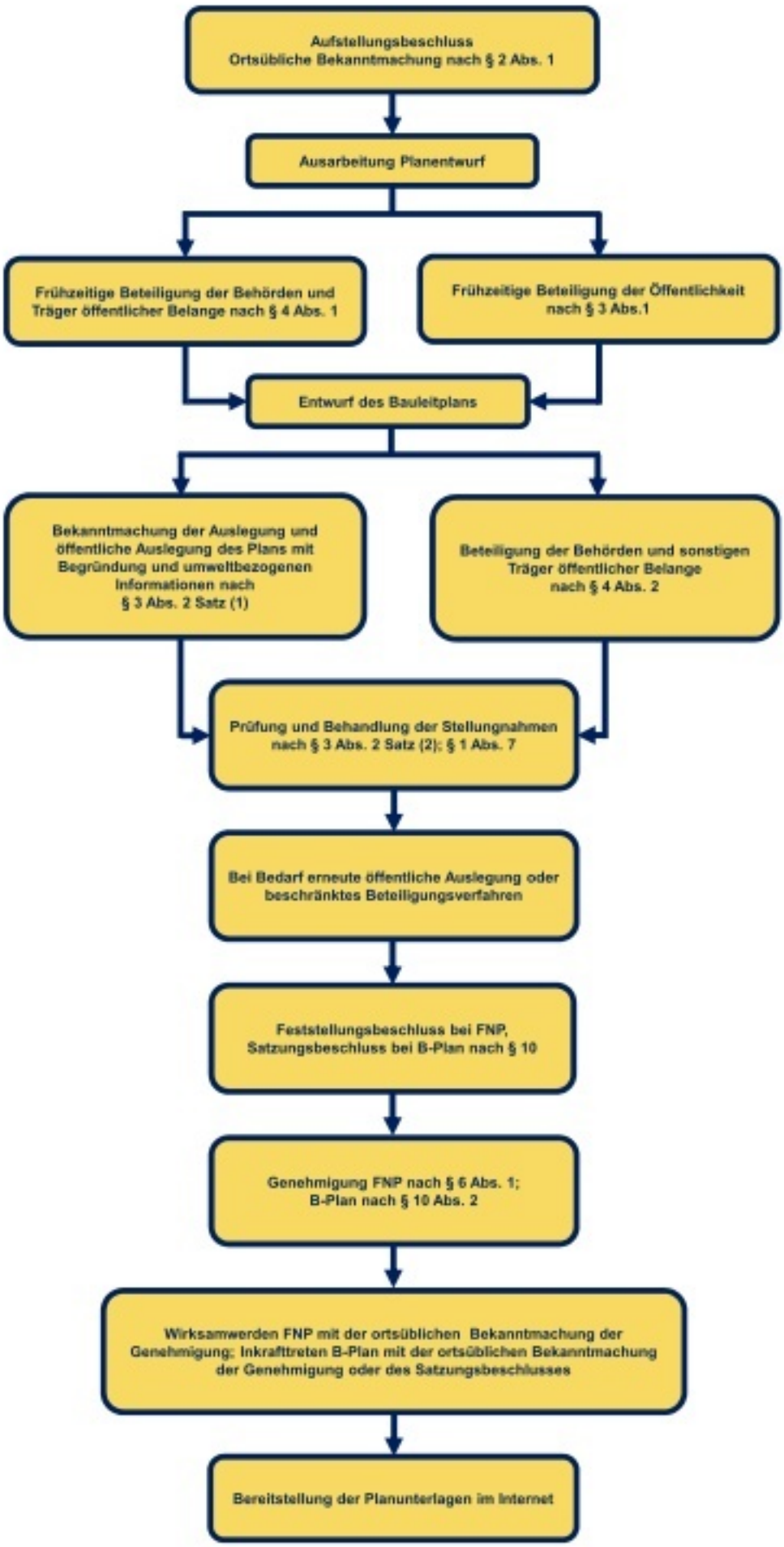
4. Der Erschließungsvertrag ist mit den Satzungsunterlagen der GVE vorzulegen

Anlage(n):
1. Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren nach dem BauGB
2. Abwägung und Beschlussvorlage Tonnersacker
3. Artenschutzgutachten
4. Bebauungsplan Tonnersacker 10.10.2022
5. Begründung Tonnersacker
6. Bestandsplan mit Umweltbericht
7. Textliche Feststetzung Tonnersacker
8. Umweltbericht Tonnersacker

Schmitten, den 06.12.2022

Sachbearbeiter	DER GEMEINDEVORSTAND
Marion Dietrich	Julia Krügers, Bürgermeisterin

Ablaufschema zum Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) nach dem Baugesetzbuch (BauGB)



©HMWEVL; Bauleitplanungsportal Hessen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

für den Bebauungsplan „Tonnersacker“
in der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Juni 2021 bis Februar 2022

Auftraggeber: **Bauherrengemeinschaft**
Steve Lucas, Ingo und Marina Mann, Benjamin Freiling
c/o Steve Lucas
Anspacher Straße 16
61389 Schmitten

Verfasser: **Diplom-Biologe Matthias Fehlow**
Diplom-Biologe Volker Erdelen
Taunusstraße 63
65779 Kelkheim
Telefon: 06195 – 976386

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG **2**
1.1 Anlass, Aufgabenstellung **2**
1.2 Rechtliche Grundlagen **3**
2 BESTANDSERFASSUNG **4**
2.1 Untersuchungsgebiet **4**
2.2 Vögel **5**
2.3 Reptilien und Amphibien **5**
2.4 Wiesenknopf-Ameisenbläulinge **6**
3 KONFLIKTANALYSE **6**
3.1 Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens **6**
3.2 Projektbezogene Auswirkungen **7**
3.3 Art-für-Art-Prüfung **8**
3.4 Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten **8**
3.5 Potential- und Konfliktbeurteilung **9**
4 MAßNAHMENPLANUNG **10**
5 FAZIT **10**
6 LITERATUR **11**
ANHANG 1: Formular zur vereinfachten Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

1 Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Das zu untersuchende Gebiet des Bebauungsplans „Tonnersacker“ liegt in der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal und umfasst die Flurstücke 74, 75 und 76 in der Flur 3 der Gemarkung Hunoldstal mit einer Fläche von etwa 0,15 ha Garten und 0,1 ha Verkehrsflächen, insgesamt ca. 0,25 ha.

Das Gebiet besteht aus Gartenparzellen mit Rasen und Wiese, einzelnen Obstbäumen und standortfremden Hecken. Es soll hinsichtlich der Bedeutung für den Artenschutz erfasst werden. Durch die Untersuchung soll sichergestellt werden, dass bei der Bebauung der Grundstücke keine Quartiere oder Wochenstuben von streng geschützten Tierarten und keine mehrfach genutzten Nester von besonders oder streng geschützten europäischen Brutvogelarten zerstört und auch keine Individuen hier lebender geschützter Tierarten getötet werden können.

Die zu untersuchende Tiergruppe sind die Schmetterlinge (Ameisenbläulinge), weiterhin wurde bei den Begehungen die Fläche auf Reptilien und Amphibien abgesucht, und es wurden

alle Beobachtungen von Vögeln und sonstigen Wirbeltieren aufgenommen und das Potential für diese Tiergruppen abgeschätzt. Weiterhin wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 (1) und § 45 geregelt [BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 1666)]. Er bezieht sich auf besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Geschützt sind

- alle Arten in den Anhängen A und B der EG-Artenschutzverordnung (EGArtSchV),
- alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtline (FFH-RL),
- alle europäischen Vogelarten (V-RL)
- alle Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) oder (2) aufgeführt sind (vgl. BArtSchV).

Auf der Basis der in Kapitel 1.1 genannten Erhebungen wird geklärt, ob Tiere der besonders oder streng geschützten Arten von der Planung betroffen sind, ob Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion gemäß § 44 (5) eintreten und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, welche Zugriffsverbote zu erwarten sind und ob sich für bestimmt Arten Abwägungs- und Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 (7) ergeben.

Verboten ist bei geschützten Tieren u.a. die Tötung, aber auch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Bei streng geschützten Tierarten ist auch die erhebliche Störung (Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten verboten.

Bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu klären, ob Tiere geschützter Arten getötet oder ihre Brut- und Ruhestätten zerstört oder bei streng geschützten Tieren ihr Lebensstätten erheblich beeinträchtigt werden können. Eine Tötung oder Zerstörung muss vermieden, Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen werden. Hierzu sind geeignete Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) zu treffen.

Zur lückenlosen Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen können CEF-Maßnahmen (CEF = Continued Ecological Function, vorlaufend Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich sein.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Ausnahmen erlassen werden, auch wenn durch ein Vorhaben Schädigungen oder Störungen geschützter Arten zu erwarten sind. Aber auch hier ist ein Ausgleich erforderlich.

Dieses Gutachten entspricht dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, verwendet wurden außerdem die „Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand“ vom März 2014 und für die allgemeine Prüfung häufiger Vogelarten der „Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 3. Fassung vom Dezember 2015.

2 Bestandserfassung

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im östlichen Hintertaunus (Naturraum 302.6, Pferdskopf-Taunus, KLAUSING 1974) in einer Höhe von 385 bis 395 m ü. NN.

Es handelt sich bei der östlichen Hälfte der Fläche um einen Freizeitgarten mit zwei Apfelbäumen, Hecken, Gartenhütten, einem kleinen Gartenteich und einer gemähten Rasenfläche. Die Westhälfte der Fläche besteht aus einer von einzelnen Schafen beweideten Wiesenfläche, die zum Zeitpunkt der Begehungen hoch aufgewachsen war.

Abb. 2: Der westliche Teil der Fläche, 29.07.2021

Die Begehungen fanden am 26. Juni nachmittags und am 20. und 29. Juli 2021 jeweils vormittags bei sonnigem Wetter statt. Untersucht wurden mögliche Vorkommen der streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous, M. teleius*) auf den ca. 0,15 ha großen Grundstücken. An beiden Terminen wurde das Grundstück auch nach Reptilien und Amphibienvorkommen abgesucht und es wurden alle auf der Fläche beobachteten Vogelarten notiert.

2.2 Vögel

Es wurden bei den beiden Begehungen im Juli nur sechs Vogelarten auf dem Grundstück beobachtet (siehe Tab.1). Wegen der späten Auftragserteilung war eine Einstufung in Brut- oder Gastvögel nicht mehr möglich.

Tabelle 1: Artenliste der Vögel Schmitten-Hunoldstal Juli 2021

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	EHZ	EU-VSRL	RLH 2014	RLD 2015
Amsel	*Turdus merula*	§		-	-	-
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§		-	-	-
Elster	*Pica pica*	§		-	-	-
Grünfink	*Carduelis chloris*	§		-	-	-
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	§		-	-	-
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	§		-	-	-

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):
I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)
EHZ = Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014: grün = günstig, gelb = ungünstig, rot = schlecht
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015

Von der Mönchsgrasmücke und dem Rotkehlchen wurden einzelne diesjährige Jungvögel in den Hecken an der Nord- bzw. Westseite des Grundstücks beobachtet, Bruten dieser beiden Arten sind hier also durchaus anzunehmen. Da bei beiden Begehungen diesjährige Elstern auf der Fläche beobachtet wurden, hatte in der direkten Umgebung wahrscheinlich auch eine Brut dieser Art stattgefunden.

In einem seitlichen Ast des einen Obstbaumes wurde eine kleine Fäulnishöhle gefunden. Wegen ihrer Höhe konnte sie nicht kontrolliert werden, ist aber wahrscheinlich zu klein als Bruthabitat für in Baumhöhlen brütende Vogelarten. Da hier auch keine Nistkästen vorhanden sind, ist ein Brutvorkommen von Meisen oder anderen Höhlenbrütern unwahrscheinlich.

Es handelte sich bei den beobachteten Vogelarten um nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes in Deutschland um besonders geschützte, nicht jedoch streng geschützten Brutvogelarten, die alle auch nicht gefährdet sind und in Hessen noch günstige Erhaltungszustände aufweisen.

2.3 Reptilien und Amphibien

Es wurden bei den beiden Begehungen weder Reptilien noch Amphibien innerhalb der Fläche nachgewiesen. Der sehr kleine Gartenteich ist zu flach und deckungslos, um als Laichgewässer für Amphibien in Frage zu kommen. Die beweidete Brachwiese im Westteil des Grundstücks kommt zwar theoretisch als Habitat für die schwierig nachzuweisende Blindschleiche

(*Anguis fragilis*) oder als Landlebensraum für Amphibienarten wie den Grasfrosch (*Rana temporaria)* oder die Erdkröte (*Bufo bufo*) in Frage. Da hier zumindest für streng geschützte Arten kaum geeignete Habitate vorhanden sind, besitzt das Untersuchungsgebiet aber wegen der fehlenden Nachweise und seiner geringen Größe wahrscheinlich keine größere Bedeutung für diese Tiergruppen.

2.4 Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Die beiden streng geschützten Tagfalterarten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous)* und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) kommen regional im Hintertaunus noch auf geeigneten wechselfeuchten Mähwiesen oder Wiesenbrachen mit starken Beständen der Futterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) vor. Im Untersuchungsgebiet kommt der Große Wiesenknopf auf der gemähten Rasenfläche sicher nicht vor. Auch in der Schafweide daneben wurden keine aufgeblühten oder kurz vor der Blüte stehenden Pflanzen der Art festgestellt. Bei keiner der beiden Begehungen zur Hauptflugzeit der Falter wurden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge oder sonstige gefährdeten Tagfalter auf dem Grundstück beobachtet. Wegen des Fehlens der Futterpflanze kann ein Vorkommen der beiden Ameisenbläulinge hier mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

3 Konfliktanalyse

3.1 Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens werden die Auswirkungen auf die vorkommende Fauna in baubedingte Auswirkungen, anlagebedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen gegliedert.

Bei den **baubedingten Auswirkungen** handelt es sich insbesondere um

- Veränderung des Bodengefüges, Bodenverdichtungen durch Baugeräte,
- Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe der Baufahrzeuge
- sowie um Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und
- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes.

Die Auswirkungen des Baubetriebes sind zwar zeitlich auf die Bauphase beschränkt, sie können aber in ungünstigen Fällen dennoch zu erheblichen Belastungen von Natur und Landschaft führen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind solche, die sich auf das Vorhandensein des Bauobjektes an sich zurückführen lassen:

- Versiegelung der Bodenoberfläche durch Überbauung mit Vernichtung von Bodenlebewesen,

- Verlust von Standorten für die Vegetation und Habitaten für die Tierwelt, Verlust der Filtereigenschaften des Bodens und Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Gehölzeinschlag zur Baufeldfreimachung.

Betriebsbedingte Auswirkungen des Projektes sind die von der Bebauung ausgehenden negativen Auswirkungen oder Belastungen wie:

- Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume durch menschliche Aktivitäten, Schall- und Lichteinwirkung.

Von den genannten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind für die Tierwelt die ökologischen Wirkfaktoren Lebensraumverlust und Sekundärwirkungen wie Schall, Licht und Bewegung von Bedeutung.

Wirkfaktor: Lebensraumverlust

Die offensichtlichste Auswirkung von Siedlungsbaumaßnahmen auf Tiere ist der direkte Verlust von Habitatflächen wie z.B. Brut-, Entwicklungs- und Aufzuchtstätten sowie Nahrungsräume. Durch die Überbauung werden Aktionsräume oder Teillebensräume zerstört, so dass es im gravierendsten Fall zum Verschwinden von Individuen bzw. Populationen kommt. Flächenverluste können bau- oder anlagebedingt auftreten, in aller Regel sind sie irreversibel. Je nach Tierart und betroffenen Habitattypen wirken sich Flächenverluste sehr unterschiedlich aus. Werden Kernlebensräume getroffen (z.B. Wochenstubenzentren von Fledermäusen oder Bruthabitate von Vögeln), können bereits geringe Flächenverluste erhebliche populationswirksame Auswirkungen haben. Verlust von Nahrungshabitaten kann oft leichter kompensiert werden und wird als weniger bedeutend gewertet.

Wirkfaktor Sekundärwirkungen (Schall, Licht, Bewegung)

Als Sekundärwirkungen der Bebauung sind vor allem menschliche Aktivitäten (Bewegung, Schall) zu nennen. Daraus resultierende Sekundärwirkungen können eine Änderung der Lebensraumnutzung sein bis hin zu Meidung eines Gebietes, vermindertem Jagderfolg und dadurch bedingt einer geringeren physiologischen Stabilität und einem geringeren Fortpflanzungserfolg. Die Gewichtung einzelner Störungen ist schwierig, aber in der Summe kann aber eine negative Wirkung feststellbar sein.

3.2 Projektbezogene Auswirkungen

Anlage:

Das Ziel des Vorhabens ist die Wohnbebauung des derzeit als Garten und Wiese genutzten Areals. Die bebauten und befestigten Flächenanteile betragen maximal die knappe Hälfte der Gesamtfläche.

Bauphase:

Die Zuwegung für Baumaschinen und Material kann über bestehende Wege erfolgen.

Bauzeitliche Flächen sind auf das Gebiet des Bebauungsplanes beschränkt. Eine Inanspruchnahme von weiteren unversiegelten und unbefestigten Flächen ist nicht notwendig.

Betrieb:

Die Planung lässt lediglich eine geringe bis größere Anzahl von Personenbewegungen pro Tag erwarten. Daher werden sich die Störwirkungen durch den verstärkten Verkehr auf potentielle Brut- und Nahrungsräume in der Umgebung in relativ geringen Größen halten, deren Auswirkungen nicht quantifizierbar sind.

Funktionsbeeinträchtigungen der Habitate durch Schadstoffimmissionen sind für Fledermäuse, Vögel und Reptilien nicht zu erwarten.

3.3 Art-für-Art-Prüfung

Die Art-für-Art-Prüfung entfällt mangels nachgewiesener oder potentiell vorkommender geschützter Arten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand.

3.4 Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand mit „grün“ bewertet wurde (vgl. Tabelle 1), kann eine vereinfachte Prüfung erfolgen. Bei diesen in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befindlichen Vogelarten wird davon ausgegangen, dass

- es sich hierbei um in der Regel euryöke/ubiquitäre Arten handelt, die landesweit (durch ihre Nicht-Aufführung in der Roten Liste fachlich untermauert) mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen,
- und damit im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 und das Tötungsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt wird bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt bleibt und insofern die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen kommen.

Die vereinfachte Prüfung wird in tabellarischer Form durchgeführt (siehe Anhang 1). Da eine Brutrevierermittlung nicht mehr möglich war, wird keine Unterscheidung in Brut- und Gastvögel vorgenommen; Neozoen wurden nicht nachgewiesen. Das Vorkommen weiterer häufiger Arten mit gutem Erhaltungszustand ist möglich, ändert aber nichts an den getroffenen Aussagen. Das Vorkommen von Arten der Ortsrandlagen mit ungünstigem/schlechtem Erhaltungszustand wie Girlitz oder Gartenrotschwanz ist aufgrund der Biotopstrukturen dagegen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4) kommt es bei diesen Arten aufgrund ihrer geringen Spezialisierung und weiten Verbreitung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen und regionalen Populationen.

3.5 Potential- und Konfliktbeurteilung

Vögel

Es wurde bei der Kontrolle des Areals lediglich eine kleine Baumhöhle mit zukünftigem Potential gefunden, weitere Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind nicht vorhanden.

Weitere Nester, Spuren oder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Vögel, Fledermäuse, andere Kleinsäuger sowie potentielle Quartiere wurden nicht festgestellt. Es entsteht ein geringer Konflikt, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird (s.u.).

Die Büsche und Hecken auf dem Areal sind meist standortfremd, die Einzelbüsche zum Teil auch standortgerecht. Das Potential für Gebüschbrüter ist gering, ein Potential für Baum- und Wiesenbrüter ist nicht vorhanden.

Als Nahrungsbiotop hat das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Je nach Gartengestaltung ist hier trotz anteiliger Versiegelung eine Verschlechterung nicht zwingend gegeben, wenn die Gartengestaltung artenreich und naturnah erfolgt, z.B. mit Beersträuchern, Blühpflanzen und evtl. kleinen extensiven (weniger genutzten und gepflegten) Bereichen. Es entsteht ein geringer Konflikt.

Reptilien und Amphibien

Fortpflanzungsgewässer für Amphibien, Überwinterungsstrukturen und extensiv genutzte Bereiche (als Rückzugsort und Versteck) sind nicht vorhanden. Als Sommerlebensraum besteht ein geringes Potential als teillebensraum für Blindschleiche und Grasfrosch.

Es entstehen durch die Nutzungsänderung keine bis geringe Konflikte.

Ameisenbläulinge

Es wurden keine Ameisenbläulings-Arten und keine geeigneten potentiellen Habitatstrukturen nachgewiesen. Es entsteht kein Konflikt.

Fledermäuse, sonstige Säugetiere

Für Fledermäuse und sonstige geschützte Kleinsäuger wie Schlafmäuse (Haselmaus, Sieben- und Gartenschläfer), Igel, Maulwurf, Eichhörnchen oder Spitzmäuse besteht kein Quartierpotential. Als Teil eines Nahrungshabitats kommt das Gebiet für diese Arten durchaus in Frage, jedoch nur in einem größeren Rahmen, so dass durch die Nutzungsänderung und Bebauung keine nachweisbare wesentliche Änderung von lokalen Populationen zu erwarten ist. Es entstehen daher keine Konflikte.

4 Maßnahmenplanung

Die Rodung und Baufeldbefreiung ist so zu regeln, dass erforderlicher Gehölzeinschlag außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen, um dem Tötungs- und Zerstörungsverbot zu genügen. Empfohlen wird entsprechend den Vorgaben im BNatSchG der Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar.

Gehölze in der Umgebung (Baumhecke nördlich von Flst. 76) sollten gegen Beeinträchtigung während der Bebauung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.

Bei den Neuanpflanzungen in den Gärten sollte auf eine Auswahl standortgerechter Gehölze geachtet werden, wie sie im Wesentlichen im Umweltbericht aufgeführt sind.

Es wird empfohlen, nach erfolgter Bebauung an Gebäuden oder Gehölzen auf den Grundstücken zwei bis vier Nistkästen für Höhlen- und/oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler, Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm- oder 32mm-Einflugloch oder vergleichbare Kästen) anzubringen.

5 Fazit

Untersucht wurden die insgesamt ca. 0,15 ha großen Flurstücke 74, 75 und 76 in der Flur 3 der Gemarkung Hunoldstal, Gemeinde Schmitten. Es handelt sich um Gartenparzellen mit kleinen Obstbäumen und Wiese.

Für sechs Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt. Arten, für die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss, wurden nicht festgestellt und sind auch potentiell unwahrscheinlich. Reptilien und Amphibien sowie Ameisenbläulinge wurden nicht festgestellt. Es wurden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffene Art durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Der geplanten Bebauung stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Volker Erdelen **Kelkheim, 16. Februar 2022**

6 Literatur

BAUSCHMANN, G., HORMANN, M., KORN, M., KREUZIGER, DR. J., STIEFEL, D., STÜBING, S., & WERNER, M. (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 10. Fassung, Stand Mai 2014. Sonderheft der HGON-Mitgliederinformation, Echzell: 42 S.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.– IHW-Verlag, Eching: 879 S.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P., (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 5. Fassung, 30.11.2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg., 2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell. 525 S.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg., 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung 2011. Wiesbaden

KLAUSING O. (1974): Die Naturräume Hessens + Karte 1:200 000. Schriften aus der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, (Heft 5), Wiesbaden.

OELKE, H. (1970): Empfehlungen für eine international standardisierte Kartierungsmethode bei siedlungsbiologischen Bestandsaufnahmen.– Orn. Mitteilungen **22**: 124-128.

STRAUB, F., MAYER, J. & TRAUTNER, J. (2011): Arten-Areal-Kurven für Brutvögel in Hauptlebensraumtypen in Südwestdeutschland. Natur und Landschaft **43** (11): 325-330.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & SUDFELD, C. (Hrsg.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G. UND RICHARZ, K. (Bearb.) (2009): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. In: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen; Anhang 3.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M UND STIEFEL, D. (Bearb.) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. Frankfurt: 29 S.

Anhang 1

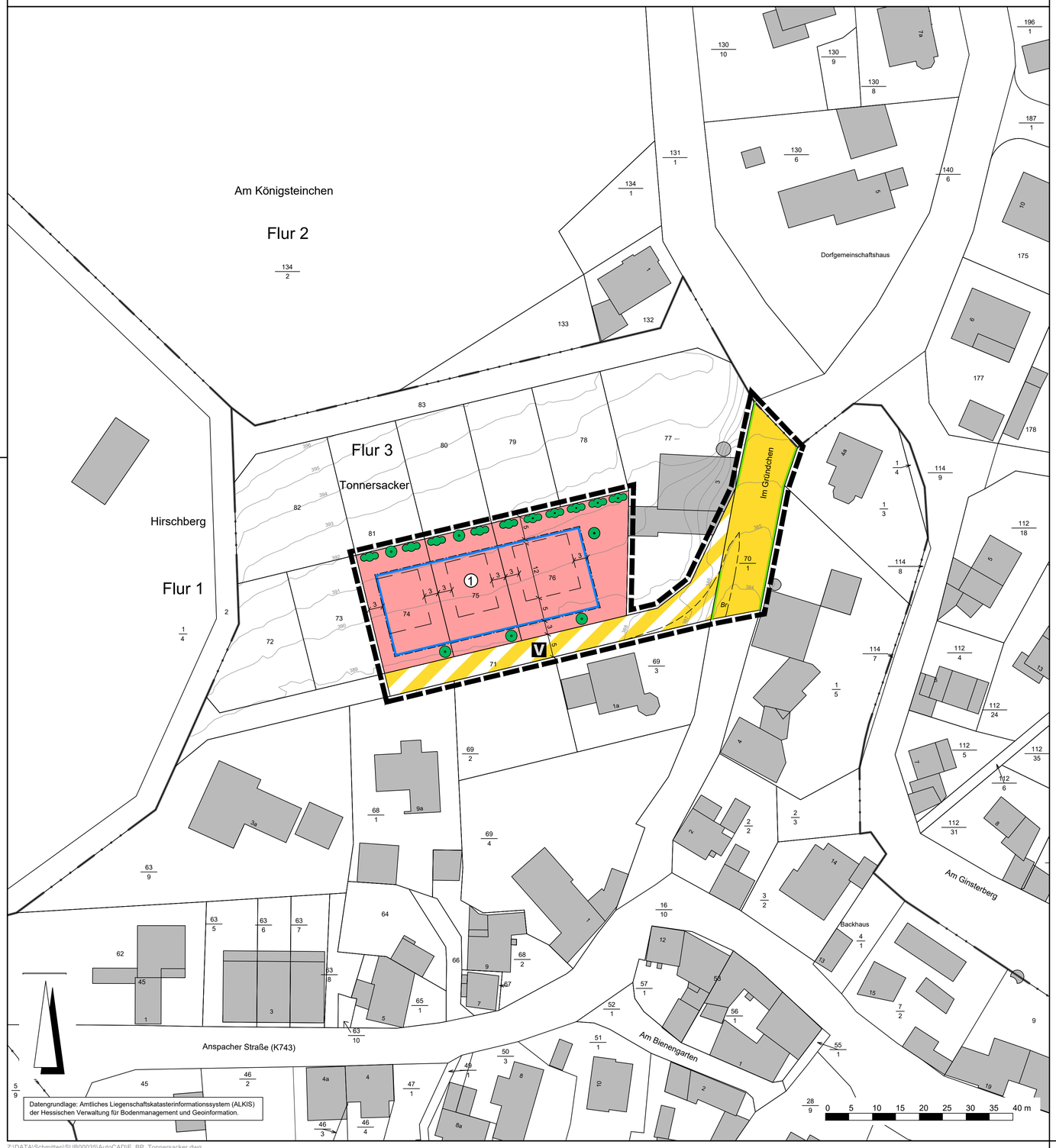
Dt. Artname	Wiss. Artname	Vor-kom-men **n =** nach-gewiesen **p =** poten-ziell	Schutzsta-tus nach § 7 BNatSchG **b =** besonders geschützt **s =** streng geschützt	Status **I =** regelmäß. Brutvogel **II =** Gast **III =** Neozoe/ Gefangen-schaftsflüchtl.	Brutpaar-bestand in Hessen	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNat SchG 1)	Erläuterung zur Betroffenheit **(Art / Umfang / ggf. Konflikt-Nr. incl. Angabe zu Verbot gem. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG, ob bau- oder betriebsbe-dingtes Tötungsrisiko größer ist als all-gemeines Lebensrisiko)**	Hinweise auf lan-despflegerische Ver-meidungs-/ Kompen-sations- Maßnahmen im Rahmen der Ein-griffsregelung **(Maßn.-Nr. im LBP) 2)**
Amsel	*Turdus merula*	n	b	.	469.000 – 545.000	x	x	x	Verlust von potenziellen Bruthabitaten Möglicher Verlust von Eiern oder Jungvögeln Verlust von Nahrungshabitaten	Eingriffe in Gehölze nur von Anfang Oktober bis Ende Februar Ausgleich durch Pflanzungen von stanortgerechten Gehölzen und Auf-hängen von Vogel-kästen
Blaumeise	Parus caeruleus	n	b	.	297.000 – 348.000	x	x	x		
Elster	*Pica pica*	n	b	.	30.000 – 50.000	x	x	x		
Grünfink	*Carduelis chloris*	n	b	.	158.000 – 195.000	x	x	x		
Mönchsgras-mücke	*Sylvia atricapilla*	n	b	.	326.000 – 384.000	x	x	x		
Rotkehlchen	*Erithacus rube-cula*	n	b	.	196.000 – 240.000	x	x	x		

1) Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten zu

2) Solche Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt des Verbotstatbestands zu verhindern. Wären über die Eingriffsregelung keine Maßnahmen vorgesehen, müssten diese zumindest bei der Beseitigung regel-mäßig genutzter Fortpflanzungsstätten über das Artenschutzrecht festgesetzt werden bzw. wäre darzulegen, dass geeignete, derzeit nicht besetzte Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang bestehen.

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Bebauungsplan "Tonnersacker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 3 — Flurnummer

75 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN), hier:

$OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Erhalt von Laubbäumen

Anpflanzung von Laubsträuchern

Erhalt von Hecken und Laubsträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Gebäude (Planung, unverbindlich)

Höhenlinien in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmamagement und Geoinformation

Sonstige Planzeichen

Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Br — Brunnen

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	$OK_{Geb.}$	Z	Bauweise
1	WA	0,3	400m ü. NHN	II	o

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schmitten, den ___.___._____

_____

Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

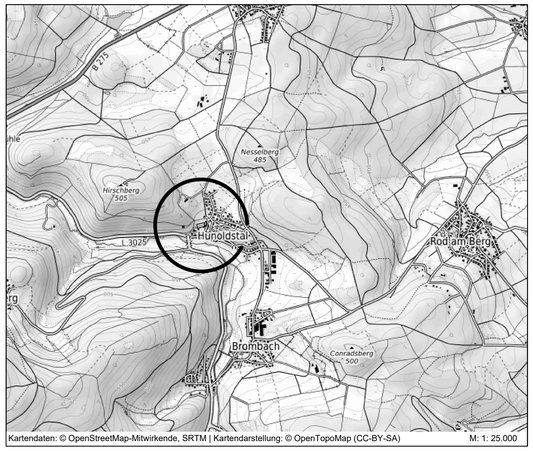
Schmitten, den ___.___._____

_____

Bürgermeisterin

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Bebauungsplan "Tonnersacker"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	11.10.2021 17.11.2021 10.10.2022
Projektleitung:	Bode
CAD:	Seibert / Wiemer
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	21-2596

Z:\DATA\Schmitten\SUB00035\AutoCAD\E_BP_Tonnersacker.dwg

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Begründung

Bebauungsplan

"Tonnersacker"

Entwurf

Planstand: 10.10.2022

Projektnummer: 21-2596

Projektleitung: Bode / Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.6 Verfahrensart und -stand ... 8
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption ... 8
3. Inhalt und Festsetzungen ... 10
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
3.2.1 Grundflächenzahl ... 10
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 11
3.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 11
3.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden ... 11
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen ... 11
3.5 Verkehrsflächen ... 12
3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 12
3.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 13
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 13
4.2 Gestaltung von Einfriedungen ... 13
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 13
4.4 Grundstücksfreiflächen ... 14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 14
5.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 15
5.4 Schutzgebiete ... 16
5.5 Biotopschutz ... 17
5.6 Klimaschutz ... 17
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 17
6.1 Überschwemmungsgebiet ... 17
6.2 Wasserschutzgebiete ... 17

6.3 Wasserversorgung ... 17
6.4 Abwasserbeseitigung ... 18
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 19
7.1 Abfallbeseitigung ... 20
7.2 Vorsorgender Bodenschutz ... 20
8. Kampfmittel ... 21
9. Bergbau ... 21
10. Immissionsschutz ... 21
11. Sonstige Infrastruktur ... 22
12. Denkmalschutz ... 23
13. Stellplatzsatzung ... 23
14. Bodenordnung ... 23
15. Kosten ... 23
16. Anlagen und Gutachten ... 23

1. Vorbemerkungen

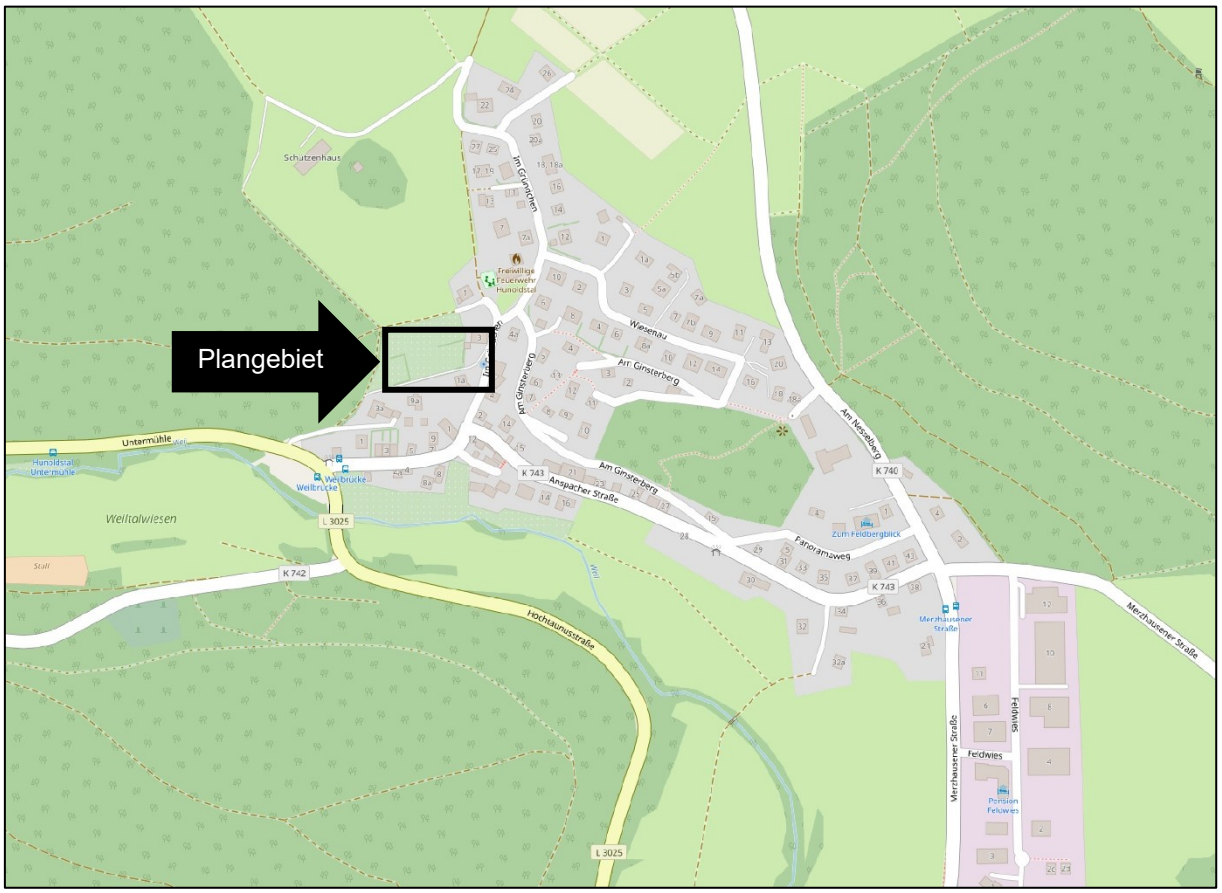
1.1 Planerfordernis und -ziel

Drei bereits im Ortsteil Hunoldstal ansässige Bauinteressenten bzw. Grundstückseigentümer sind an die Gemeinde Schmitten herangetreten, um am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hunoldstal, im Bereich der Flurstücke 74, 75 und 76 der Flur 3, Gemarkung Hunoldstal (Schmitten) insgesamt drei Wohngebäude zu errichten. Hierbei soll je Grundstück ein Gebäude mit maximal je einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung entstehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat über das Vorhaben beraten und entsprechend am 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tonnersacker“ im Ortsteil Hunoldstal beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Privatgärten und zum Teil als Weide genutzt. Angrenzend befinden sich weitere Wohnhäuser sowie Haus- und Privatgärten. Die Flurstücke 74, 75 und 76 sind im Besitz der Bauinteressenten und sollen nun bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den bestehenden und weiter auszubauenden Schotterweg und schließt unmittelbar an die Straße *Im Gründchen* an. Die vorhandene Zuwegung wird ebenfalls durch die Anwohner der südlich gelegenen Wohnhäuser genutzt. Durch die gegenwärtige Bebauung im Osten und im Süden des Plangebiets wird eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2021), bearbeitet

Die Bebauung soll sich an der Geschossigkeit sowie der Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung orientieren, um eine verträgliche Integration in das Siedlungsgefüge sicherzustellen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Demnach wird es bisher als Außenbereich nach §35 BauGB eingestuft. Zur Umsetzung der Vorhaben ist daher zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hunoldstal der Gemeinde Schmitten in einer Höhe von ca. 390 m ü. NHN. Nach Norden steigt das Gebiet leicht an. Das Gebiet wird als Privatgarten im östlichen Bereich und als Weide im westlichen Bereich genutzt. Im Planbereich befinden sich Gartenhäuser, ein Gewächshaus und ein kleiner künstlich angelegter Teich. Die Zuwegung erfolgt über einen Schotterweg von der Straße *Im Gründchen*. Westlich vom Plangebiet befinden sich drei weitere Privatgärten. Südlich grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Im Osten liegt die *Hunoldstaler Apfelwein-Kelterei*, die als Kelterei derzeit allerdings nicht mehr gewerblich betrieben wird. Das Gebäude wird derzeit wohnwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen weitere Weide- und Kleingartenbereiche an das Plangebiet. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,25 ha, wobei rd. 0,15 ha auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 0,1 ha auf die Straßenverkehrsflächen inkl. der bestehenden Straße *Im Gründchen* entfallen.

Zufahrt von der Straße *Im Gründchen*

Geschotterte Zufahrt, Blickrichtung Westen

Plangebiet Blickrichtung Osten

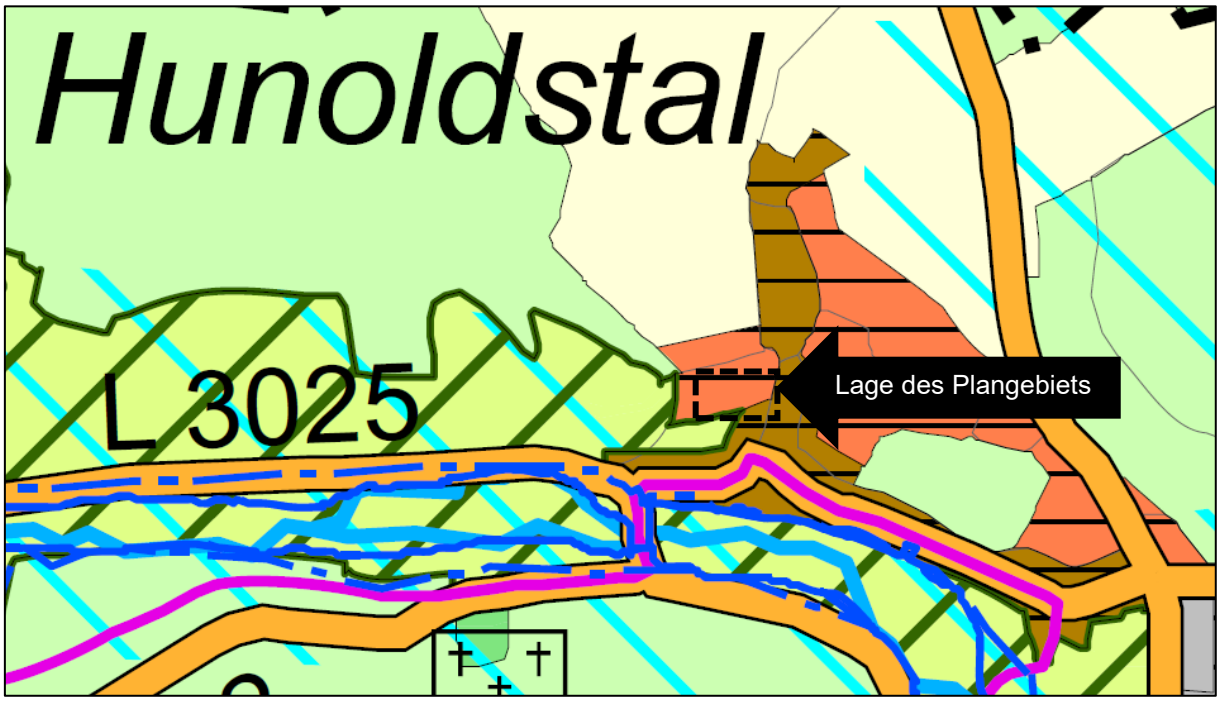
Plangebiet Blickrichtung Nordosten

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. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Bestand dar. Die aktuelle Planung sieht keine Änderung der Nutzungsart Wohnbaufläche vor, so dass dem Bebauungsplan im Sinne des RegFNP nichts entgegensteht und dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Aus Sicht der Gemeinde Schmitten sind damit die Vorgaben der Raumordnung in ausreichendem Maße gewahrt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, bearbeitet

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über die zugrundeliegenden weiteren v.a. textlich formulierten Zielvorgaben erfolgen:

Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. (…)

- Das o.g. Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung gewahrt.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 (des RegFNP) die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (…)

- Da es sich vorliegend um eine kleinflächige Ausweisung nördlich der bereits erschlossenen Bebauung zum Zweck einer moderaten und angepassten Siedlungsarrondierung zur Schaffung von Wohnraum für die Eigenentwicklung des Ortsteiles handelt, kann von einer weiteren Auseinandersetzung mit dieser Zielvorgabe verzichtet werden. Die vorliegende Planung entspricht nach diesseitiger Einschätzung grundsätzlich den o.g. Zielvorgaben.

Z3.4.1-5 Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

- Die o.g. Zielvorgabe ist vorliegend unbeachtlich.

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

- Für die Gemeinde Schmitten ist eine Siedlungsdichte zwischen 25 und 40 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland als Orientierungskorridor anzunehmen. Für den ländlich geprägten Ortsteil Hunoldstal dürfte der untere Wert maßgebend sein. Unter anteiliger Einbeziehung der dem Wohngebiet vorgelagerten Verkehrsflächen verfügt das Allgemeine Wohngebiet vorliegend über eine Fläche von 1.750 qm Bruttowohnbauland (WA sowie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung). Die vorliegende Planung sieht je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten bei vsl. drei Grundstücken vor. Bezogen auf das zugrundeliegende Bruttowohnbauland ergibt sich daraus hochgerechnet ein Dichtewert zwischen mindestens 17 (bei nur einer tatsächlich realisierten Wohneinheit / Gebäude) und maximal ca. 34 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland (bei je zwei realisierten Wohneinheiten / Gebäude). Im vorliegenden Fall werden diese Werte aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Hunoldstal als zielführend und mit den o.g. Vorgaben vereinbar eingestuft.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Demnach wird es aktuell noch als Außenbereich nach §35 BauGB eingestuft. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tonnersacker“ erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB.

1.5 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.

Die drei Baugrundstücke sind im RegFNP bereits als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt und entsprechen somit den Zielen der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Flächenauswahl und -vorbereitung ist damit bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Es werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich in Anspruch genommen. Weitere Grundstücke innerhalb der Ortslage stehen der Gemeinde als auch den Eigentümern der in Rede stehenden Grundstücke nicht zur Verfügung, so dass die vorliegend geplante behutsame Ortsrandentwicklung im Bereich der bereits anthropogen und siedlungsstrukturell vorgeprägten Privatgärten als städtebaulich sinnvoll und mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes vereinbar angesehen werden kann.

Auf eine weitergehende und ggf. weiteren Ortsteile der Gemeinde Schmitten einbeziehende Alternativflächenuntersuchung kann daher nach diesseitiger Einschätzung verzichtet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 1 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	27.10.2021 Bekanntmachung: *wird ergänzt*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	17.01.2022 – 18.02.2022 Bekanntmachung: *wird ergänzt*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Frist 18.02.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Schmitten.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Das Plangebiet wird durch den Straßenendausbau des vorhandenen Schotterweges an die Straße *Im Gründchen* angeschlossen. Über die L3025/Weilroder Str. ist der Ortsteil Hunoldstal verkehrlich in Richtung Weilrod/Schmitten angebunden. Im weiteren Verlauf der L3025/Weilroder Str. in Richtung Norden findet sich der Anschluss an die B275 in Richtung Bad Camberg/Usingen. Der Ortsteil Hunoldstal ist an den öffentlichen Personennahverkehr über drei Bushaltestellen angeschlossen. Die Bushaltestelle *Weilbrücke* liegt in rd. 250 m entfernt vom Plangebiet und bietet die Anschlüsse 50 (Bad Homburg→Oberursel→Schmitten→Weilrod), 51 (Weilrod→Schmitten→Oberursel→Bad Homburg), 82 (Weilrod→Schmitten), 86 (Weilrod→Schmitten). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Neu-Anspach. Die Gemeinde Schmitten selbst hat keinen Anschluss an den Schienenverkehr.

Für das in Rede stehende Plangebiet liegen konkrete Objektplanungen der Bauherren vor. Auf den drei Grundstücken wird die Errichtung von jeweils einem Einfamilienhaus teilweise mit bzw. ohne Einliegerwohnung beabsichtigt. Die Gebäude auf den Grundstücken sind mit einem oder zwei Vollgeschossen geplant und sind in ihrer Höhe auf die umliegende Bebauung angepasst. Der seitlichen Grenzabstand von 3 m zum jeweiligen Nachbargrundstück kann entsprechend eingehalten werden. Die Objektplanungen sind in der Plankarte des Bebauungsplanes zum Verständnis übernommen worden.

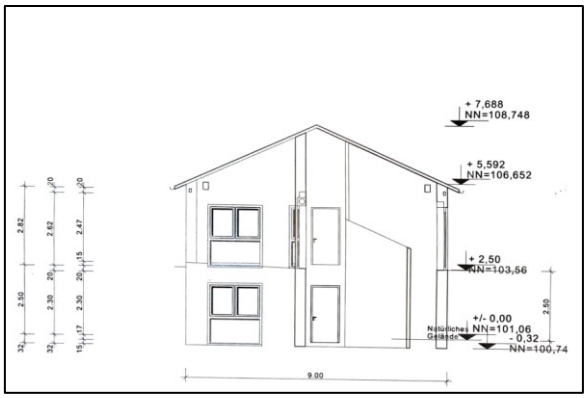
Die Zuwegung erfolgt über den vorhandenen Schotterweg, der im Vollzug verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Dieser ist ausschließlich für die angrenzenden Grundstücke und ohne Wendeanlage bzw. Wendemöglichkeit konzipiert. Auf diesen Umstand muss im Bereich der Zufahrt an der Straße *Am Gründchen* über straßenverkehrsrechtliche Hinweise entsprechend hingewiesen werden.

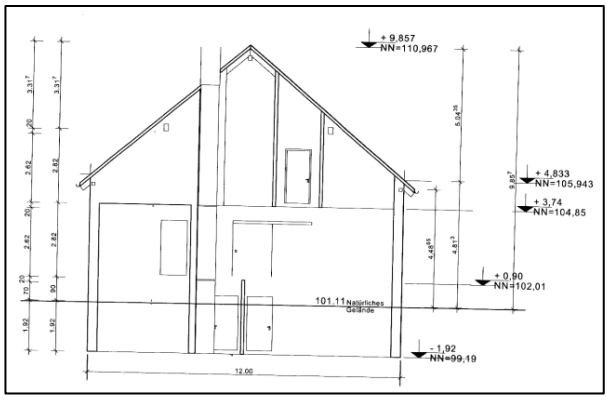
Im Hangbereich oberhalb der Straße *Am Gründchen* sind im Zuge des Ausbaus ggf. hangsichernde Maßnahmen erforderlich. Entlang der hinter dem Plangebiet liegenden Kleingartengrundstücke bleibt der Schotterweg bestehen. Die Nutzung des Straßenausbaues ist nur für Anlieger des Plangebietes vorgesehen. Die Nutzung des weiterführenden Schotterweges ist den Anliegern der sich anschließenden Grundstücke vorbehalten. Dies wird durch ordnungs- und verkehrsrechtliche Maßnahmen sichergestellt, so dass auch eine Verbindung zur Landesstraße L 3025 unterbunden wird. Hessen Mobil weist daraufhin, dass für eine direkte Zufahrt von der L3025 keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Breite sowie die fehlende Wendemöglichkeit der Planstraße lassen ein Einfahren von Müllfahrzeugen sowie Lastkraftwagen nicht zu. Demnach sind Abfallwertstoffbehälter an der Straße *Im Gründchen* zur Abholung bereitzustellen. Die Straße *Im Gründchen* sowie der Bürgersteig sind ausreichend dimensioniert und werden auch schon aktuell entsprechend genutzt.

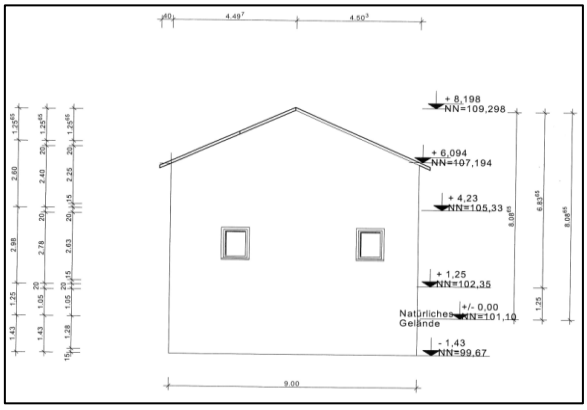
Die bestehenden Hecken werden teilweise zum Erhalt festgesetzt. Sie dienen vor allem der Eingrünung des Gebietes. Um eine weitere Eingrünung zu etablieren, werden am nördlichen Plangebiet Sträucher, Hecken und Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Hierdurch soll ebenfalls die Durchgrünung der Grundstücke gesichert werden. Um optisch eine Näherung an das nahgelegene Waldbild zu schaffen und eine zurückhaltende, naturnahe Grünanlagengestaltung zu schaffen ist die Anpflanzung von jeweils einem Baum am Straßenrand pro Grundstück ebenfalls Bestandteil der Planung.

Ein Stromanschluss ist auf dem Flurstück 76 durch einen Verteilerkasten vorhanden. Die Erschließung der Grundstücke durch Wasser, Kanal, Strom und Straßenbeleuchtung wird von den Eigentümern getragen.

Bereits vorliegende Objektplanungen







Quelle: Private Bauherrschaft

3. Inhalt und Festsetzungen

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 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planziel wurde eingangs bereits dargelegt, dass ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zur Festsetzung gelangt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Dies begründet sich durch die schmale verkehrliche Erschließungsstraße, die nicht für das Be- und Entladen von LKW oder ein vermehrtes Verkehrsaufkommen durch Kunden ausreichend konzipiert ist. Der Ausschluss trägt somit dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potentiellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß sowie die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet festgesetzt.

3.2.1 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. Um dem schonenden Umgang mit dem Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird eine GRZ I von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung ist auf die geplanten Gebäude abgestimmt und lässt einerseits eine effiziente Grundstücksausnutzung bei gleichzeitiger Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung zu.

Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ I) darf 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= 0,45 überschritten werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes und den vorliegenden Objektplanungen. Dementsprechend wird ein Maß von Z = II für das allgemeine Wohngebiet als Höchstmaß festgesetzt.

3.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist.

Das Gelände fällt um ca. 3 m nach Süden hin ab und befindet sich im Mittel auf einer Höhe von 390 m über NHN. Um die geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung einzufügen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 400 m über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) für Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

3.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Insgesamt sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Gestaltung und des Umfangs harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen

Im Allgemeinen gilt für das Plangebiet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert sind. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen wie zum Beispiel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist an die Straße *Im Gründchen* angeschlossen und wird über den bestehenden Schotterweg erschlossen, der im Vollzug als verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche ausgebaut wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich) sowie durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden. So sind PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Hierdurch soll der Oberflächenabfluss 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 unberührt. Um nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse in ihrer Orientierung nicht zu beeinträchtigen und einen städtebaulichen Beitrag zum Artenschutz und zur Reduzierung der sogenannten „Lichtverschmutzung“ zu leisten, wird festgesetzt, dass im Freien Leuchten LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

3.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur grünordnerischen Gestaltung und Ortsrandeingrünung werden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzt. Je Baumsymbol ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einer Verschiebung der Pflanzung bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig, um ausreichend Flexibilität in der Gestaltung zu wahren. Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen. Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FD Naturschutz empfiehlt zusätzlich gesunden Baumbestand zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Weiter soll der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung geschützt werden. Dies gilt auch für Bäume auf den Nachbargrundstücken. Bauneuanpflanzungen sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädliche Einflüsse zu sichern.

Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens acht einheimische, standortgerechte Laubsträucher entsprechend der Artenliste 2 in einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Hecken und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und die Beseitigung entsprechend zu kompensieren ist.

4. 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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Dementsprechend sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig, um ein harmonisches Ortsbild wiederzugeben. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°. Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig. Staffelgeschosse sind straßenseitig um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine massive Auswirkung der Gebäudemasse auf die benachbarten Grundstücke ausgeht.

4.2 Gestaltung von 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 ausgeschlossen 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. Geschlossene Einfriedungen aus Sichtschutzfolien und Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht heimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer sind zur Förderung einer standortgerechten und ortstypischen Vegetation unzulässig. Die bestehenden Hecken sind davon ausgenommen und müssen bei Abgang standortgerecht ersetzt werden. Es wird empfohlen einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten, um ein Durchkommen von wildlebenden Tieren wie z.B. dem Igel zu ermöglichen.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Um das Allgemeinbild des Wohngebiets durch die Abfall- und Wertstoffbehälter nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass diese abzuschirmen sind. Dies kann durch das Einfügen oder Einbeziehen von Bauteilen, das Umpflanzen mit Laubhecken oder das Umgeben von beranktem Sichtschutz ausgeführt werden.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen sind dabei zu berücksichtigen.

Des weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt, dass die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 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). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt der Begründung als eigenständiges Dokument bei.

5.2 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 kann als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Im vorliegenden Fall soll der Kompensationsbedarf durch eine anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme Nr. 22 „Am Königsteiner Weg“ in Schmitten-Niederreifenberg“ aus dem „Ökokonto der Gemeinde Schmitten“ in Höhe von 15.093 Biotopwertpunkten ausgeglichen werden.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wurde im Juni und Juli 2021 auf artenschutzrechtliche Belange überprüft. Untersucht wurden mögliche Vorkommen der streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous, M. teleius*) sowie Reptilien und Amphibienvorkommen und auf dem Gelände vorkommende Vogelarten. Die Ergebnisse sowie deren artenschutzrechtliche Bewertung wurde in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengetragen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Tonnersacker“ in der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal, Erdelen & Fehlow Juni 2021 bis Februar 2022).

Ergebnisse: Es wurden nur sechs Vogelarten auf dem Grundstück beobachtet. Wegen der späten Auftragserteilung war eine Einstufung in Brut- oder Gastvögel nicht mehr möglich. Des Weiteren wurden weder Reptilien noch Amphibien innerhalb der Fläche nachgewiesen. Der sehr kleine Gartenteich ist zu flach und deckungslos, um als Laichgewässer für Amphibien in Frage zu kommen. Die beweidete Brachwiese im Westteil des Grundstücks kommt zwar theoretisch als Habitat für die schwierig nachzuweisende Blindschleiche (*Anguis fragilis*) oder als Landlebensraum für Amphibienarten wie den Grasfrosch (*Rana temporaria*) oder die Erdkröte (*Bufo bufo*) in Frage. Da hier zumindest für streng geschützte Arten kaum geeignete Habitate vorhanden sind, besitzt das Untersuchungsgebiet aber wegen der fehlenden Nachweise und seiner geringen Größe wahrscheinlich keine größere Bedeutung für diese Tiergruppen.

Im Untersuchungsgebiet kommt der Große Wiesenknopf auf der gemähten Rasenfläche sicher nicht vor. Auch in der Schafweide daneben wurden keine aufgeblühten oder kurz vor der Blüte stehenden Pflanzen der Art festgestellt. Es wurden keine Wiesenknopf-Ameisenbläulinge oder sonstige gefährdeten Tagfalter auf dem Grundstück beobachtet. Wegen des Fehlens der Futterpflanze kann ein Vorkommen der beiden Ameisenbläulinge hier mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Maßnahmen: Die Rodung und Baufeldbefreiung ist so zu regeln, dass erforderlicher Gehölzeinschlag außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen, um dem Tötungs- und Zerstörungsverbot zu genügen. Empfohlen wird entsprechend den Vorgaben im BNatSchG der Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar.

Gehölze in der Umgebung (Baumhecke nördlich von Flst. 76) sollten gegen Beeinträchtigung während der Bebauung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.

Bei den Neuanpflanzungen in den Gärten sollte auf eine Auswahl standortgerechter Gehölze geachtet werden, wie sie im Wesentlichen im Umweltbericht aufgeführt sind.

Es wird empfohlen, nach erfolgter Bebauung an Gebäuden oder Gehölzen auf den Grundstücken zwei bis vier Nistkästen für Höhlen- und/oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler, Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm- oder 32mm-Einflugloch oder vergleichbare Kästen) anzubringen.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FD Naturschutz empfiehlt bei Vorkommen von Amphibien im bestehenden Teich, diese vor der Baufeldfreimachung mit Hilfe einer Ökologischen Baubegleitung umzusiedeln. Ggf. ist während der Bauphase eine Errichtung eines geeigneten Schutzzaunes um das Baufeld nötig, um zu verhindern das Amphibien, Reptilien oder Kleinsauger in die Baugrube gelangen.

Allgemeine artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Empfohlen wird die Anbringung von Vogelabweisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).

Außenbeleuchtung: Zur Beleuchtung des Plangebiets sind LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren (Ausfiltern, z.B. durch Fensterglas) und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) zu verwenden.

Eingriffsbewertung (aus Erdelen & Fehlow 2022):

„Für sechs Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt. Arten, für die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss, wurden nicht festgestellt und sind auch potentiell unwahrscheinlich. Reptilien und Amphibien sowie Ameisenbläulinge wurden nicht festgestellt. Es wurden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffene Art durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Der geplanten Bebauung stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.“

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

5.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Grundstücke sowie der Ortsrandlage wird der Naturpark Hochtaunus in seinen Belangen nicht beeinträchtigt.

5.5 Biotopschutz

Im Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nach Süden in etwa 200 m Entfernung befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Nr. *46 und 48 Feuchtbrache am südwestlichen Ortsrand von Hunoldstal*, Biotoptyp: *Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren* sowie Nr. *47 Feuchtgehölzsaum am südlichen Ortsrand von Hunoldstal,* Biotoptyp: *Gehölze feuchter bis nasser Standorte*), welche durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht berührt werden.

5.6 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 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

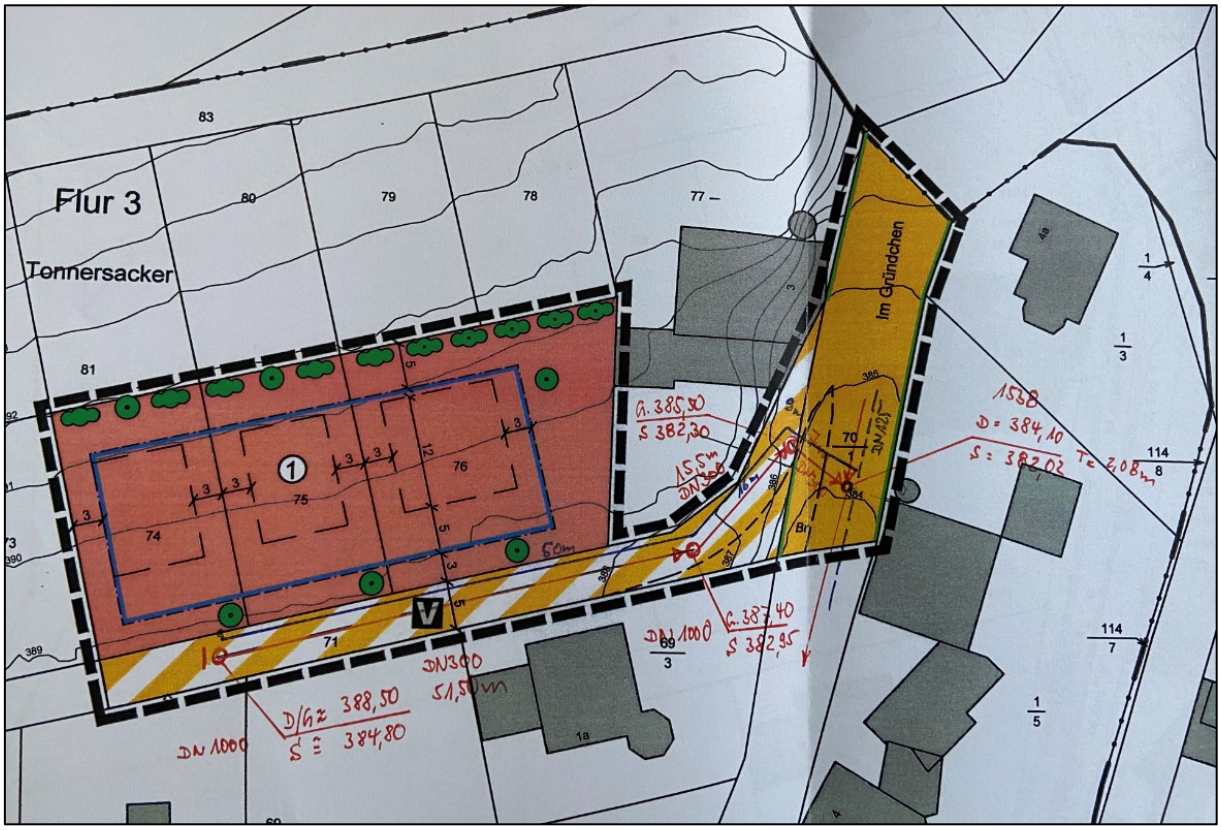
Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz in der Straße *Im Gründchen*. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (ergänzende Leitungen und Hausanschlüsse).

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung angesichts der vorhandenen Leitungen und des nur geringen Zusatzbedarfs gedeckt werden kann. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen. Die Machbarkeit wurde von einem Ingenieurbüro im Rahmen einer ersten Vorplanung geprüft.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft. Abwasseranlagen sind in der Straße *Im Gründchen* vorhanden. Die Anschlüsse müssen entsprechend hergestellt werden. Die Anschlussmöglichkeiten wurden von einem Ingenieurbüro im Rahmen einer ersten Vorplanung geprüft.

Vorplanung / Machbarkeitsuntersuchung Wasserver- und entsorgung



Quelle: Ingenieurbüro AGRIPPA GmbH

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.

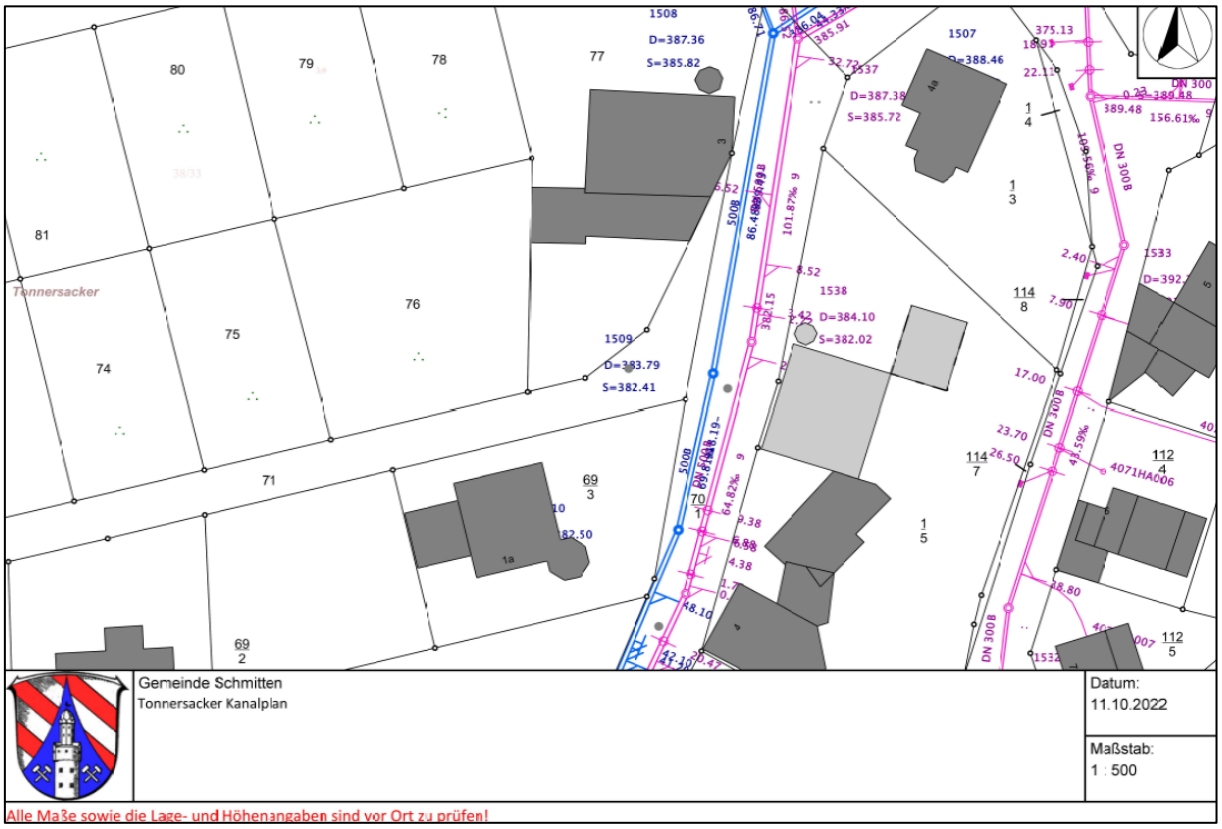
Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sollte aufgrund der festgestellten geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers im vorliegenden Fall technisch sinnvoll nicht möglich sein und kein Gewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden sein, kann ausnahmsweise eine Eingliederung der Restabflüsse aus der Fläche des Grundstückes in das bereits vorhandene, angrenzende Mischwasserkanalsystem erfolgen.

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. Die Überläufe der gemäß der Zisternensatzung der Gemeinde Schmitten zu errichten Zisternen können an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Auf weitergehende wasserrechtliche Festsetzungen kann daher verzichtet werden.

Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Bestehende Infrastruktur



Quelle: Gemeinde Schmitten

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Schmitten 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).

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 Infiltrationsvermögen. 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. Bergbau

Das Plangebiet wird von dem auf Bleierz verliehenen Bergwerkseigentum „Heinrichshoffnung II“ überlagert. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

10. 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.

Vorliegend sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange erkennbar, die im Rahmen der Abwägung einer besonderen Würdigung bedürfen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind auch aus dem planinduzierten Verkehrsaufkommen keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte ableitbar.

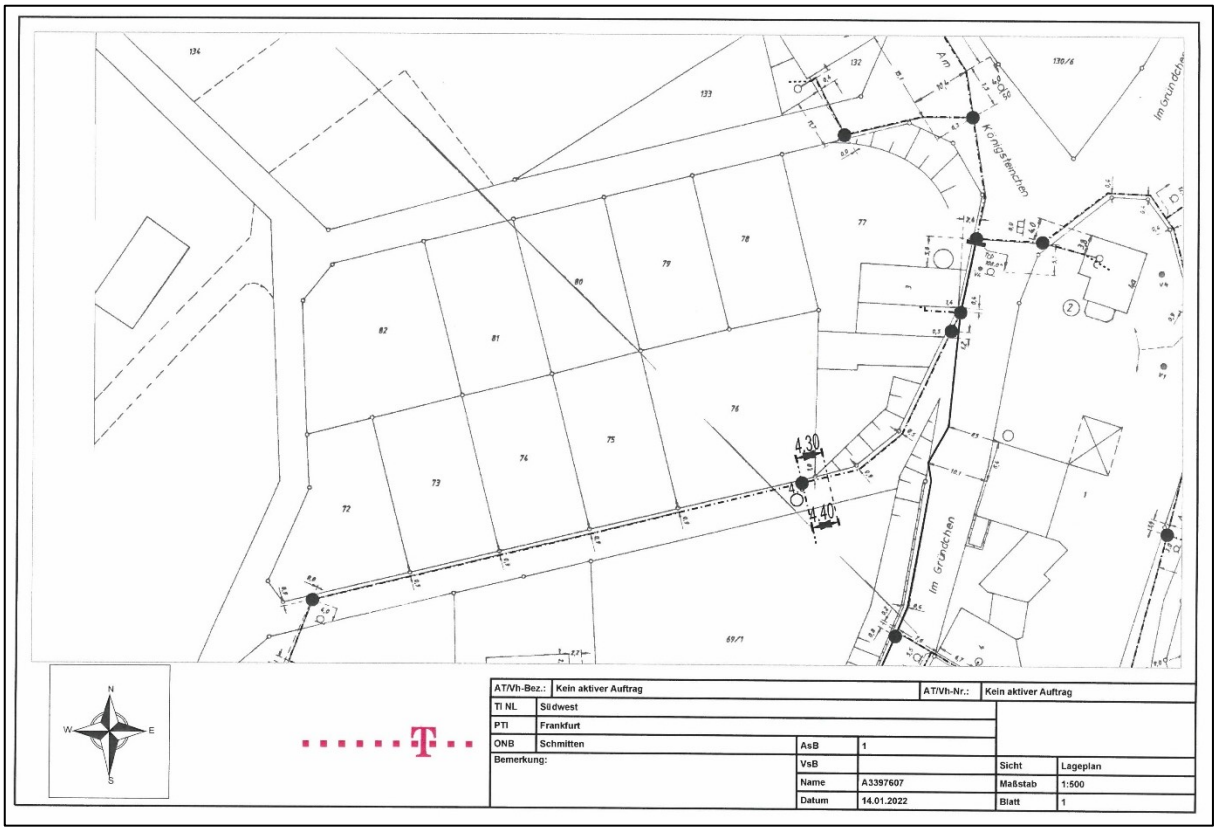
11. Sonstige Infrastruktur

Telekom: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen – Hausanschlüsse - der Telekom. Diese werden von den Baumaßnahmen berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. 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. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auf den Grundstücken erforderlich.

Für die künftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,2 m für die Unterbringung vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist bei Baumanpflanzungen zu beachten.

Der Bestand der Telekommunikationsanlagen ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

Lageplan der Telekommunikationsanlagen



Quelle: Telekom AG

12. 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.

13. Stellplatzsatzung

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

14. Bodenordnung

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

15. Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Schalluntersuchung, etc.) und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der Bauherrschaft im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan: Planungsbüro Fischer, Wettenberg
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Fehlow und Erdelen Juni 2021 bis Februar 2022, Kelkheim, Stand 16.02.2022

Planstand: 10.10.2022

Projektnummer: 21-2596

Projektleitung: Bode / Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 3 — Flurnummer

75 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Legende

Darstellung | Typ.-Nr | Biotop- / Nutzungstyp

Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume

- 02.200 — Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten
- 02.500 — Standortfremde Hecken / Gebüsche

Einzelbaum

- 04.110 — Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum
- 04.110 — Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Laubbaum
- 04.120 — Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Nadelbaum

Baumgruppe / Baumreihen

- 04.600 — Baumhecke

Stillgewässer

- 05.352 — Teich

Versiegelte und teilversiegelte Flächen (inkl. Wege)

- 10.510 — Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche
- 10.530 — Schotterweg

Überbaute Flächen

- 10.710 — Gebäude, Nebenanlagen

Nutz- und Ziergärten

- 11.221 — Arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen
- 11.222 — Arten- und strukturreiche Hausgärten
- 11.225 — Extensivrasen (beweideter Hausgarten)

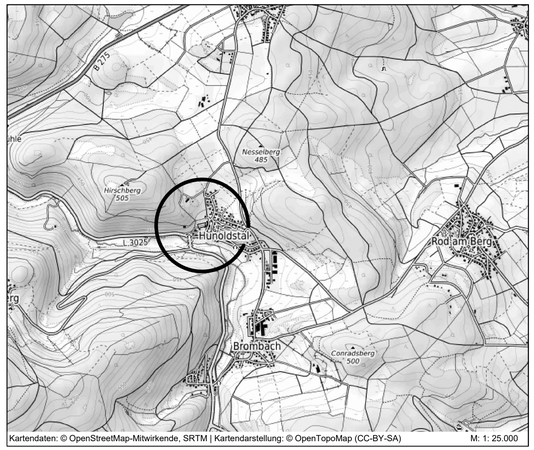
Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Br — Brunnen

Einteilung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen. (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Bebauungsplan "Tonnersacker"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Anlage 1

Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand:	17.11.2021
Projektleitung:	Pönichen
CAD:	Andermann
Maßstab:	1 : 250
Projektnummer:	21-2596

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Tonnersacker“

Entwurf

Planstand: 10.10.2022

Projektnummer: 21-2596

Projektleitung: Bode / Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

1.1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl: Die maximal zulässige Grundfläche (GRZ I = 0,3) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten 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 = 0,45 (= GRZ II) überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ($OK_{Geb.}$) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in m über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) für Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

1.2.3 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.3.2 Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Erhalt oder Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. 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 unberührt.

1.5.3 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

1.5.4 Nachrichtliche Information: Der Kompensationsbedarf wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme Nr. 22 „Am Königsteiner Weg“ in Schmitten-Niederreifenberg“ aus dem „Ökokonto der Gemeinde Schmitten“ in Höhe von 15.093 Biotopwertpunkten ausgeglichen.

1.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Einer Verschiebung der Pflanzung bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.6.2 Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Bäume entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Die Beseitigung von Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB zudem ist die Beseitigung entsprechend zu kompensieren.

1.6.3 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Laubsträucher entsprechend der Artenliste 2 in einem Pflanzabstand von maximal 1 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen.

1.6.4 Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Hecken und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht gemäß der vorstehenden Festsetzung zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°. Staffelgeschosse sind straßenseitig um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen.

2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich 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.

2.2.2 Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen sind dabei zu berücksichtigen.

2.4.2 Die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

3.1.1 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.

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Bodendenkmäler

3.3.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

3.4.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.5.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.6 Abfallbeseitigung

3.6.1 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.

3.7 Sonstige Infrastruktur

3.7.1 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen – Hausanschlüsse - der Telekom. 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. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auf den Grundstücken erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.8 Verwertung von Niederschlagswasser

3.8.1 Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.8.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche 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).

3.8.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

3.9.2 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

3.9.3 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

3.9.4 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

3.9.5 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.9.6 Empfohlen wird die Anbringung von Vogelabweisern an den Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).

3.9.7 Es wird empfohlen an Gebäuden oder Gehölzen auf den Grundstücken zwei bis vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler, Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm- oder 32mm-Einflugloch oder vergleichbare Kästen) anzubringen.

3.10 Bodenschutz

3.10.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

3.11 Bergbau

3.11.1 Das Plangebiet wird von dem auf Bleierz verliehenen Bergwerkseigentum „Heinrichshoffnung II“ überlagert. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

3.12 Artenauswahl

3.12.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

3.12.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

3.12.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

3.12.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

3.12.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

Umweltbericht

Bebauungsplan

"Tonnersacker"

Entwurf

Planstand: 10.10.2022

Projektnummer: 21-2596

Projektleitung: Pönichen

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. Einleitung ... 4

1.1 Rechtlicher Hintergrund ... 4

1.2 Ziele und Inhalte der Planung ... 4

1.2.1 Ziele der Planung ... 4

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens ... 4

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 5

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung ... 5

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 5

1.3.2 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 6

1.3.3 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes ... 6

1.3.4 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen ... 6

1.3.5 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern ... 7

1.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 7

1.3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe ... 7

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 7

2.1 Boden und Fläche ... 7

2.2 Wasser ... 11

2.3 Luft und Klima ... 12

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 14

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 16

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 19

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen ... 19

2.8 Biologische Vielfalt ... 19

2.9 Landschaft ... 20

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 20

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz ... 21

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen ... 21

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 21

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung ... 22

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 22

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl 22

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 23

8. Zusammenfassung 24

9. Quellenverzeichnis 25

10. Anlagen 26

1. Einleitung

Drei bereits im Ortsteil Hunoldstal ansässige Bauinteressenten bzw. Grundstückseigentümer sind an die Gemeinde Schmitten herangetreten, um am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hunoldstal, insgesamt drei Wohngebäude zu errichten. Hierbei soll je Grundstück ein Gebäude mit maximal je einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung entstehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat über das Vorhaben beraten und entsprechend am 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tonnersacker“ im Ortsteil Hunoldstal beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden.

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO für voraussichtlich drei Wohngrundstücke.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hunoldstal der Gemeinde Schmitten und umfasst eine Größe von rd. 0,25 ha. Das Gebiet wird als Privatgarten im östlichen Bereich und als Weide im westlichen Bereich genutzt. Im Planbereich befinden sich Gartenhäuser, ein Gewächshaus und ein kleiner künstlich angelegter Teich. Die Zuwegung erfolgt über einen Schotterweg von der Straße *Im Gründchen*. Westlich vom Plangebiet befinden sich drei weitere Privatgärten. Südlich grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Im Osten liegt die *Hunoldstaler Apfelwein-Kelterei*, die als Kelterei derzeit nicht mehr gewerblich betrieben wird. Das Gebäude wird derzeit wohnwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen weitere Weide- und Kleingartenbereiche an das Plangebiet (Abb. 1).

Die Fläche ist nach Süden/Südosten exponiert. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 392 m ü. NHN im Westen und fällt nach Süden/Südosten bis auf 384 m ü. NHN ab.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Teileinheit „Pferdskopf-Taunus“ (302.6) der Haupteinheit „Östlicher Hintertaunus“ im Taunus.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot). Hintergrund: Natureg.hessen.de (HLNUG 2021B), eigene Bearbeitung (11/2021).

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen fest.

Die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt **GRZ = 0,3**. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) beträgt 400m ü. NHN.

Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen zum Erhalt bestehender und zur Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher.

Weitere Festsetzungen sind den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,25 ha, wobei rd. 0,15 ha auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 0,1 ha auf die Straßenverkehrsflächen entfallen.

Der maximal zulässige Grundflächenzahl im Wohngebiet wird auf 30 % (GRZ = 0,3) beschränkt. Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Hierdurch ergibt sich ein maximal zulässiger Versieglungsgrad von 45 % innerhalb des Wohngebietes (rd. 0,07 ha). Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.

1.3.2 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach aktuellem Wissensstand nicht erkennbar.

1.3.3 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Bestand dar. Die aktuelle Planung sieht keine Änderung der Nutzungsart Wohnbaufläche vor, so dass dem Bebauungsplan im Sinne des RegFNP nichts entgegensteht. Aus Sicht der Gemeinde Schmitten sind damit die Vorgaben der Raumordnung in ausreichendem Maße gewahrt.

Der Landschaftsplan für das Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain; Stand: 2001) stellt für das Plangebiet und darüber hinaus eine Streuobstwiese, sowohl im Bestand als auch als Entwicklungsziel dar. Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich jedoch keine Streuobstwiesenbestände. Entsprechend der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK, HLNUG 2022) bilden die zwei hochstämmigen und die drei nieder-/ mittelstämmigen Obstbäume im Plangebiet keinen Streuobstbestand.

1.3.4 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

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, soweit wie möglich vermieden werden.

Vorliegend sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange erkennbar, die im Rahmen der Abwägung einer besonderen Würdigung bedürfen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind auch aus dem planinduzierten Verkehrsaufkommen keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte ableitbar.

Lichtemissionen

Um die Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten für Mensch und Natur entgegenzuwirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektren u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen anzupassen. Weiterhin sollten warmweiße Lichtfarben mit einem geringen Blauanteil verwendet werden. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden. Diese Maßnahmen dienen vor allem dem Schutz der lokal vorhandenen nachtaktiven Tierwelt, wie z.B. Nachtfaltern und Fledermäusen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert worden.

1.3.5 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

1.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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 Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den 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 wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

1.3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage von Gebäuden und Straßenverkehrsflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2021A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,25 ha. Die Höhenlage bewegt sich im Bereich von rd. 392 m ü. NHN im Nordwesten des Plangebietes und fällt nach Süden/Südosten bis auf 384 m ü. NHN ab. Das Gelände ist nach Süden/Südosten exponiert.

Der Boden im Plangebiet besteht aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen, die Braunerden ausbilden.

Die Fläche wird zu einem überwiegenden Teil als Kleingarten genutzt (rd. 0,15 ha). In Folge der vorwiegend gärtnerischen Nutzung ist der Boden gering vorbelastet. Weiterhin befinden sich Straßenflächen im Plangebiet (0,1 ha). Die Böden dieser Flächen sind durch Bodenversiegelung, -verdichtung, -abtrag, -auftrag und -durchmischung bereits anthropogen überformt.

Die Bodenfunktionen und -eigenschaften im Plangebiet besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft (Abb. 3). Die Bodenfunktionen im Bereich der Straßenfläche sind durch die Versiegelung bereits stark eingeschränkt.

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Darüber hinaus sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

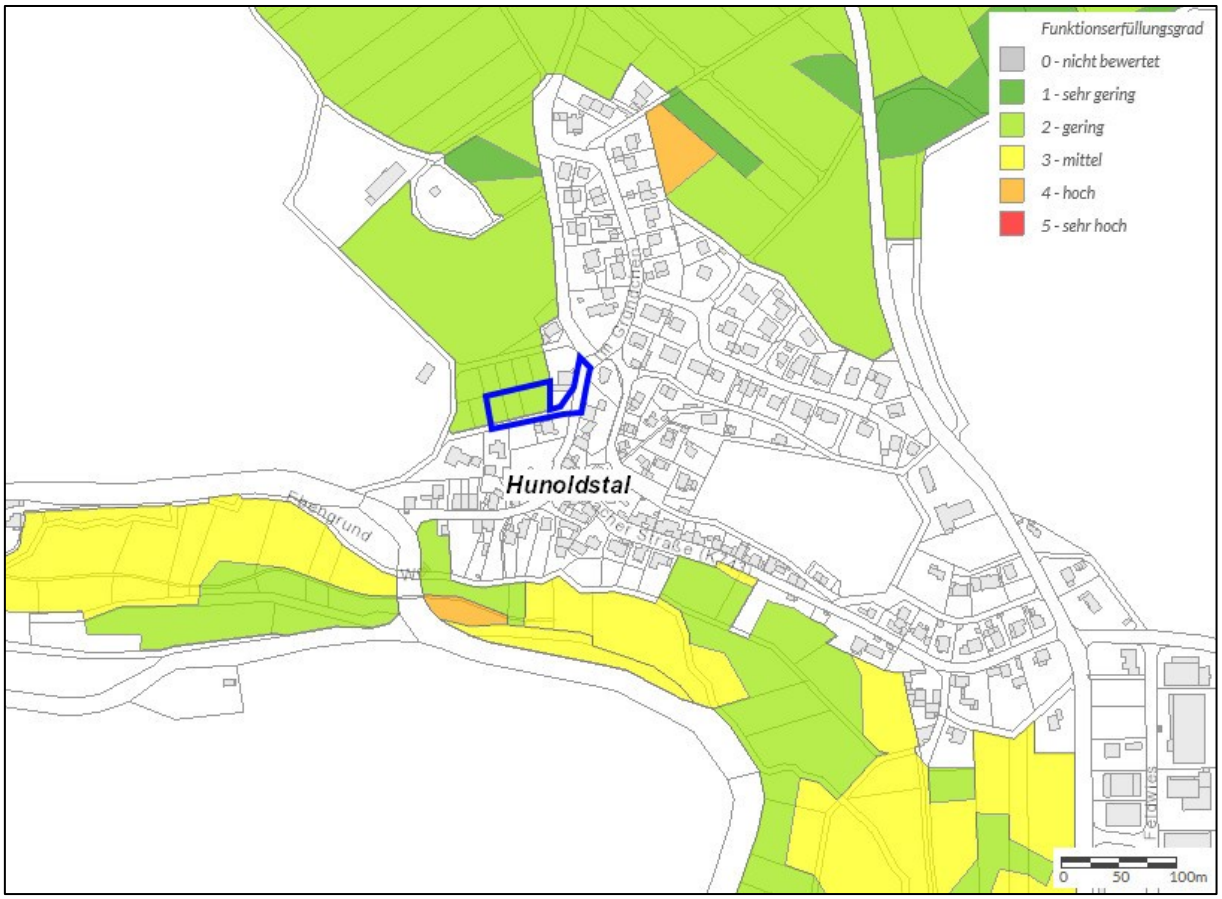


Abb. 2: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (blau). Quelle: Boden Viewer Hessen HLNUG 2021A, eigene Bearbeitung 11/2021

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Die Erosionsgefahr ist im Allgemeinen als mittel (0,3 bis < 0,4) klassifiziert (Klassifizierung anhand des K-Wertes, Erosionsatlas 2018, aus HLNUG 2021A). Bei der Geländebegehung waren jedoch keine Erosionserscheinungen im Plangebiet ersichtlich. Bei Umsetzung des Vorhabens ist mit keiner Erhöhung bzw. einer Empfindlichkeit gegenüber der bestehenden Erosionsanfälligkeit ersichtlich.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die geringwertigen Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der gärtnerischen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Die Folgen der vorbereitenden Bodeneingriffe werden einer weiteren Bodenentwicklung im Plangebiet entgegenstehen.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren:

- GRZ = 0,3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
- Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen sind dabei zu berücksichtigen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

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

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen.
- 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, 2017).
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- 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.
- 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.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- 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.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- 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.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
- 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, 2018A)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018B)

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der vorwiegend gärtnerischen Nutzung nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Die vorhandenen Bodenfunktionen werden als geringwertig für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft klassifiziert. Bei Durchführung der Planung kommt es zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Hierdurch werden die vorhanden Bodenfunktionen nachteilig verändert.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der geringwertigen Bodenfunktionen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als „gering“ zu bewerten.

2.2 Wasser

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete, fern von oberirdischen Gewässern und Quellbereichen sowie fern von rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Bodenabtrag- und -auftrag, zu Flächenneuversiegelungen und Bodenverdichtung. Um grundsätzlich den mit der Bodenveränderung verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen, um den zulässigen Versieglungsgrad zu begrenzen:

- GRZ = 0,3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
- Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten, fern von oberirdischen Gewässern und Quellbereichen sowie fern von rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen und Bodenverdichtung. Hiermit gehen negative Effekte auf den Wasserhaushalt einher, die sich jedoch auf das Plangebiet beschränken werden: geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, geringe Verringerung der Grundwasserneubildung.

Da vorliegend keine für den Gewässerschutz relevanten Belange berührt werden sowie auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als „gering“ zu bewerten.

2.3 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

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 Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt. Zudem wurden klimarelevante Aussagen durch eine Abfrage bei der interaktiven, strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (www.region-frankfurt.de/Geoportal) ergänzt.

Bestandsaufnahme

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 sowie im Plangebiet selbst bilden der Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume (Abb. 4).

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, Gehölz arme Parkanalagen), 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 und im Plangebiet selbst bilden vor allem die Grünflächen aber auch der naheliegende Wald potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft (Abb. 4). Der Planungsraum wird als Kaltlufteinzugsgebiet mit mittlerer Volumenstromdichte (> 60-150 m^3 m/s) klassifiziert. Der Kaltluftabfluss folgt im groben der Geländeneigung entsprechend nach Süden/Südosten.

Für den Siedlungsbereich Hunoldstal (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die umliegend angrenzenden Freiflächen aber auch die naheliegenden Waldgebiete für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

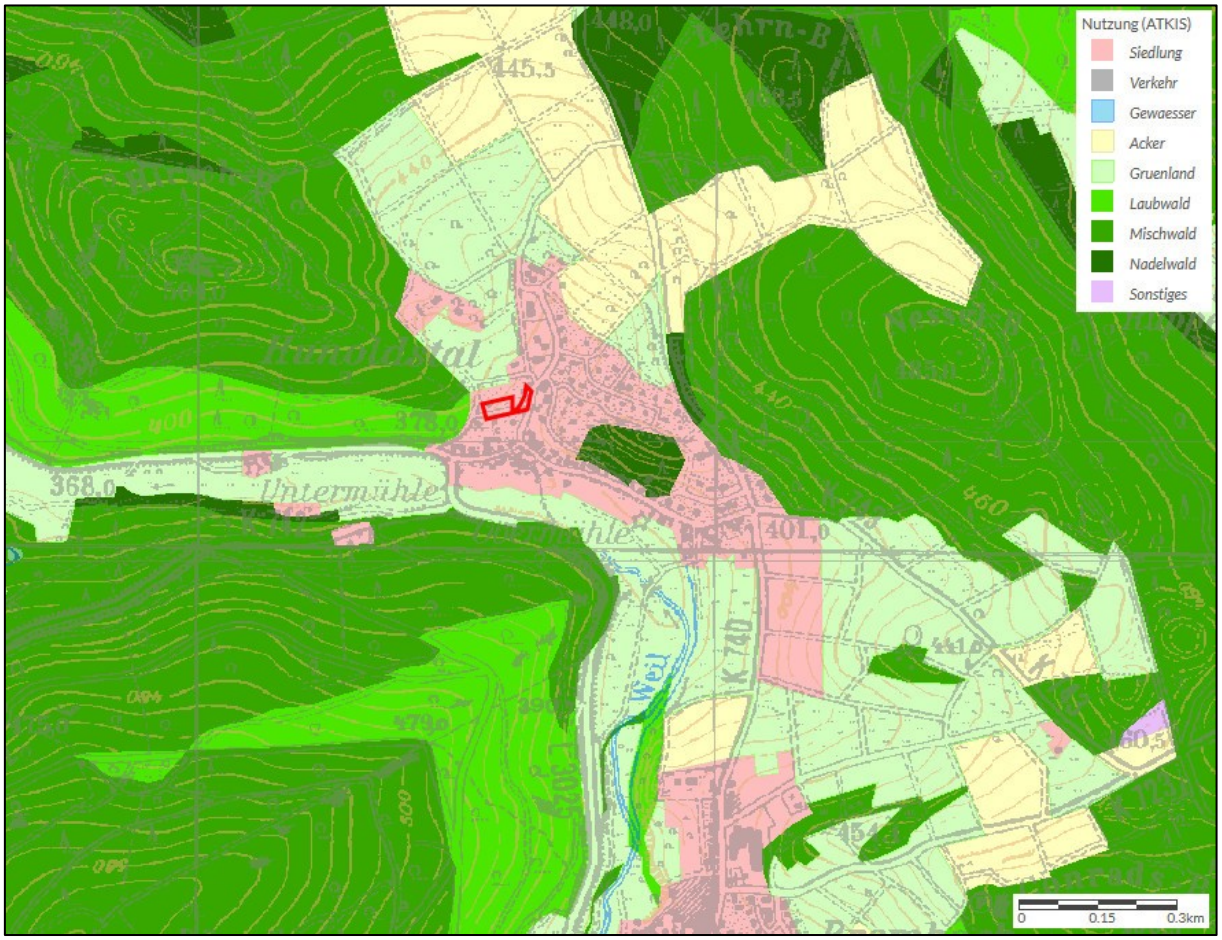


Abb. 3: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend nach Süden/Südosten. Quelle: GruSchu – Hessen, HLNUG 2021C, eigene Bearbeitung 11/2021.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein Maßnahmenschwerpunkt, um eine mögliche Wärme- und Luftschadstoffbelastung durch das Vorhaben zu mindern. Nachfolgend werden allgemeine klimaschonende Maßnahmen aufgezählt, die teilweise im vorliegenden Bebauungsplan (➢) beachtet wurden:

- Versiegelung vermeiden bzw. auf das Nötigste reduzieren
  - ➢ Der Bebauungsplan setzt im Wohngebiet eine GRZ = 0,3 fest. Die GRZ darf um 50% durch Nebenanlagen überschritten werden.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien, z.B. Pflaster mit 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

- Dach- und Fassadenbegrünung
  - Der Bebauungsplan erlaubt Dachbegrünung.
- Erhalt und Anpflanzung schattenspenden Bäumen und Sträuchern, insbesondere entlang von Verkehrs- und Stellflächen
  - Der Bebauungsplan setzt Bäume und Sträucher zur Anpflanzung sowie Bäume zum Erhalt fest.
  - Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.
  - Die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig.
- Auswahl geeigneter Pflanzenarten für Neupflanzungen, z.B. hitze- und schadstoffresistente Arten in Städte
- Erhalt bzw. Schaffung von oberirdischen Gewässern

Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung des Vorhabens werden potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft in kleinflächigen Umfang überplant. Für die Abkühlung und Frischluftzufuhr der bebauten Bereiche in Hunoldstal sind vor allem die umliegend angrenzenden Freiflächen und Waldflächen von hoher Bedeutung. Diese bleiben vom vorliegenden Vorhaben unberührt. Folglich birgt das Vorhaben ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Klima.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Die Aufnahmen der Biotop- und Nutzungstypen wurden im Mai und September 2021 durchgeführt. Die vorgefundene Artenzusammensetzung ist der Tabelle 1 und die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen der Bestandskarte im Anhang zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Siedlung Hunoldstal. Begrenzt wird die Fläche durch Wohnbebauung im Süden und Osten sowie gärtnerisch genutzte Flächen im Norden und Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst strukturarme Nutz- und Ziergärten, auf der die Wohnbebauung geplant ist, eine geschotterte Zuwegung und einen Abschnitt der Straße Im Gründchen.

Die Nutz- und Ziergärten setzen sich aus einem artenarmen Vielschnittrasen, verbrachten Beeten, Obstbäumen, Ziergehölzen, einem kleinen künstlichen Teich und einem Gartenhäuschen mit Nebenanlagen (z.B. Gewächshaus) zusammen (Abb. 4). Der westliche Bereich des Rasens wird von Schafen extensiv beweidet (Abb. 5). Die beweideten und die gemähten Rasenbereiche unterscheiden sich kam in ihrer Artenzusammensetzung.

Die Artenzusammensetzung des Rasens weist auf eine artenarme Glatthaferwiese hin, die stellenweise mit Ruderalarten (z.B. Weißer Gänsefuß), Zierpflanzen (z.B. Große Fetthenne) und invasiven Neophyten (z.B. Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, Vielblättrige Lupine) durchsetzt ist.

Tab. 1: Im Plangebiet vorkommende Pflanzenarten. Aufnahme im Mai und September 2021

Art	Deutscher Name	Art	Deutscher Name
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe	*Leontodon hispidus*	Steifhaariger Löwenzahn
Aegopodium podagraria	Gewöhnlicher Giersch	*Lupinus polyphyllus*	Vielblättrige Lupine
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer	*Malus domestica*	Garten-Apfel
Bellis perennis	Gänseblümchen	*Picea pungens*	Blau-Fichte
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	*Plantago lanceolata*	Spitz-Wegerich
Chamaecyparis spec.	Scheinzypresse	*Plantago major*	Breit-Wegerich
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß	*Rosa canina*	Heckenrose
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut	*Rumex acetosa*	Wiesen-Sauerampfer
Corylus avellana	Gemeine Hasel	*Salix* spec.	Weide
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras	*Taraxacum* sect. *Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Erigeron annuus	Einjähriges Berufkraut	*Thuja* spec.	Lebensbaum
Hieracium aurantiacum	Orangerrotes Habichtskraut	*Trifolium pratense*	Rot-Klee
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	*Trifolium repens*	Weiß-Klee
Hylotelephium maximum	Große Fetthenne	*Yucca filamentosa*	Fädige Palmlilie
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel		

Abb. 4: Freizeitgärten

Abb. 5: ein Teilbereich der Gärten wird beweidet

Abb. 6: Auffahrt an der Straße Im Gründchen

Abb. 7: Schotterweg südlich des Wohngebietes

Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Nutz- und Ziergärten verlaufen dichte Heckenstrukturen aus Thujen und Scheinzypressen (nichtheimische Pflanzenarten). Die Heckenstrukturen verlaufen teilweise über die Plangebietsbegrenzung auf die benachbarten Grundstücke oder von diesen in das Plangebiet hinein.

Die geschotterte Zuwegung im Süden des Plangebietes führt nach Osten steil hangabwärts an die Straße Im Gründchen (Abb. 6 und Abb. 7). Die Böschung zwischen dem Schotterweg und der Straße Im Gründchen ist durch einen artenarmen Rasen begrünt. Im Böschungsbereich an der Straße befindet sich ein Brunnen.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst strukturarme Nutz- und Ziergärten, die teilweise von Schafen beweidet werden, eine geschotterte Zuwegung und einen Straßenabschnitt. Naturschutzfachlich setzt sich das Plangebiet aus eher geringwertigen Biotop- und Nutzungstypen zusammen. Hochwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hierdurch und auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie deren Lage im Innenbereich sind keine Konflikte aus naturschutzfachlicher Sicht bei Umsetzung der Planung erkennbar.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet fanden im Jahr 2021 und 2022 faunistische Untersuchungen statt. Auf Grund der vorhandenen Habitateigenschaften wurde die Fläche auf die Tiergruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge (Ameisenbläulinge) und sonstige Wirbeltiere untersucht.

Die Ergebnisse und die artenschutzrechtliche Bewertung der Fläche sind in einem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fehlow & Erdelen 2022) zusammengefasst. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dargestellt:

Vögel

Es wurden bei den beiden Begehungen im Juli nur sechs Vogelarten auf dem Grundstück beobachtet:

Amsel (*Turdus merula*)

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Elster (*Pica pica*)

Grünfink (*Carduelis chloris*)

Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)

Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)

Es handelte sich bei den beobachteten Vogelarten um nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes in Deutschland um besonders geschützte, nicht jedoch streng geschützten Brutvogelarten, die alle auch nicht gefährdet sind und in Hessen noch günstige Erhaltungszustände aufweisen.

Es wurde bei der Kontrolle des Areals lediglich eine kleine Baumhöhle mit zukünftigem Potential gefunden, weitere Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind nicht vorhanden.

Weitere Nester, Spuren oder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Vögel, Fledermäuse, andere Kleinsäuger sowie potenzielle Quartiere wurden nicht festgestellt. Es entsteht ein geringer Konflikt, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird.

Die Büsche und Hecken auf dem Areal sind meist standortfremd, die Einzelbüsche zum Teil auch standortgerecht. Das Potential für Gebüschbrüter ist gering, ein Potential für Baum- und Wiesenbrüter ist nicht vorhanden.

Als Nahrungsbiotop hat das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Je nach Gartengestaltung ist hier trotz anteiliger Versiegelung eine Verschlechterung nicht zwingend gegeben, wenn die Gartengestaltung artenreich und naturnah erfolgt, z.B. mit Beersträuchern, Blühpflanzen und evtl. kleinen extensiven (weniger genutzten und gepflegten) Bereichen. Es entsteht ein geringer Konflikt.

Reptilien und Amphibien

Es wurden bei den beiden Begehungen weder Reptilien noch Amphibien innerhalb der Fläche nachgewiesen. Der sehr kleine Gartenteich ist zu flach und deckungslos, um als Laichgewässer für Amphibien in Frage zu kommen. Fortpflanzungsgewässer für Amphibien, Überwinterungsstrukturen und extensiv genutzte Bereiche (als Rückzugsort und Versteck) sind nicht vorhanden. Als Sommerlebensraum besteht ein geringes Potential als teillebensraum für Blindschleiche und Grasfrosch. Es entstehen durch die Nutzungsänderung keine bis geringe Konflikte.

Schmetterlinge (Ameisenbläulinge)

Es wurden keine Ameisenbläulings-Arten und keine geeigneten potenziellen Habitatstrukturen nachgewiesen. Es entsteht kein Konflikt.

Sonstige Säugetiere

Für Fledermäuse und sonstige geschützte Kleinsäuger wie Schlafmäuse (Haselmaus, Sieben- und Gartenschläfer), Igel, Maulwurf, Eichhörnchen oder Spitzmäuse besteht kein Quartierpotential. Als Teil eines Nahrungshabitats kommt das Gebiet für diese Arten durchaus in Frage, jedoch nur in einem größeren Rahmen, so dass durch die Nutzungsänderung und Bebauung keine nachweisbare wesentliche Änderung von lokalen Populationen zu erwarten ist. Es entstehen daher keine Konflikte.

Artenschutzrechtliche Vorgaben

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Gehölze in der Umgebung (Baumhecke nördlich von Flst. 76) sollten gegen Beeinträchtigung während der Bebauung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.
- Bei den Neuanpflanzungen in den Gärten sollte auf eine Auswahl standortgerechter Gehölze geachtet werden.
- Es wird empfohlen, nach erfolgter Bebauung an Gebäuden oder Gehölzen auf den Grundstücken zwei bis vier Nistkästen für Höhlen- und/oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler, Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26 mm- oder 32 mm-Einflugloch oder vergleichbare Kästen) anzubringen.
- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden: Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

Eingriffsbewertung

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der geplanten Bebauung stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäische Vogelschutzgebiete und sonstigen Schutzgebieten. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet das FFH-Gebiet „Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten“ befindet sich in ca. 3 km Entfernung (Abb. 8).

Abb. 8: Natura 2000 Gebiete in der Nähe des Plangebietes (rot): FFH-Gebiet „Niedges-,Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten“ (grün). HLNUG 2021B, eigene Barbeitung: 11/2021

Bestands- und Eingriffsbewertung

Da die vorliegende Planung außerhalb von Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

2.8 Biologische Vielfalt

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

- 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.

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.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln sind nach aktuellem Wissensstand keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

2.9 Landschaft

Der Planungsraum befindet sich oberhalb des Weil-Tals und wird von den umliegenden bewaldeten Bergen (Hirschberg, Nesselberg, Pferdskopf) umrahmt. Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die siedlungsrandnahe Lage mit lockerer Wohnbebauung und Freizeitgärten gekennzeichnet. Landschaftsprägende Elemente von hervorragender Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eingriffsbewertung

Das geplante Wohngebiet wird sich in die bestehende umliegende Wohnbebauung integrieren. Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an der benachbarten Bebauung. Konflikte mit dem bestehenden Landschaftsbild sind nicht ersichtlich.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

An das Plangebiet grenzen im Süden und Osten Wohnbebauung an. Der Nutz- und Ziergarten im Plangebiet sowie die angrenzenden Gärten besitzen eine mäßige Erholungsfunktion. Bedeutender für Erholungssuchende sind die naheliegenden Freiflächen und Wälder (z.B. Sparziergänger). Zudem liegt der Plangebietsraum im Naturpark Taunus (Hochtaunus), in dem der Schutz der Natur und die Bedürfnisse von Erholungssuchenden verknüpft werden. Die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes führt in den nahgelegenen Wald und bildet hierdurch eine Zuwegung zu Erholungsorten.

Eingriffsbewertung

Die geplante Wohnbebauung wird sich in die bestehende angrenzende Wohnnutzung integrieren. Die Zuwegung zu dem naheliegenden Wald (Erholungsort) bleibt erhalten. Hierdurch sind keine Konflikte mit den Schutzgütern Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ersichtlich.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Diesbezüglich sind keine Risiken im Plangebiet ersichtlich.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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.

Die Eingriffs- /Ausgleichsberechnung wurde anhand der neuen hessischen Kompensationsverordnung durchgeführt (Tab. 2).

Das Vorhaben erzeugt ein Biotopwertdefizit von 15.093 Biotopwertpunkten. Das Defizit wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme Nr. 22 „Am Königsteiner Weg“ in Schmitten-Niederreifenberg“ aus dem „Ökokonto der Gemeinde Schmitten“ in Höhe von 15.093 Biotopwertpunkten vollständig ausgeglichen.

Tab. 2: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach neuer hessischen Kompensationsverordnung. BWP = Biotopwertpunkte

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		**BWP**	**Fläche je Nutzungstyp in qm**		**Biotopwert**	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß Bestandskarte						
02.200	Gebüsche, Hecken heimischer Arten	39	17		663	
02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche	20	102		2040	
05.352	Teich	25	3		75	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	375		1125	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege	6	330		1980	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	39		117	
11.221	strukturarme Hausgärten	14	871		12194	
11.225	Extensivrasen	23	602		13846	

Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	16		544	
04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht	23	8		184	
Planung gemäß Bebauungsplan						
10.710	überbaubarer Flächenanteil GRZ = 0,45 (0,3 + 50 %)	3		659		1977
11.221	nicht überbaubarer Flächenanteil (ohne Gehölzanpflanzung)	14		564		7896
02.600	nicht überbaubarer Flächenanteil für Anpflanzungen von Gehölzen und mit Bindung für die Erhaltung vorhandener Gehölze	20		242		4840
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Verkehrsfläche)	3		874		2622
Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.110	Laubbäume, Obstbäume	34		10		340
Summe			2339	2339	32768	17675
Biotopwertdifferenz						**15093**

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleibt der Umweltzustand voraussichtlich erhalten und wird sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung/Pflege der Grünflächen und Gärten verschlechtern bzw. verbessern.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

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.

Begründung für die getroffenen Flächenwahl

Die drei Baugrundstücke sind im RegFNP bereits als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt und entsprechen somit den Zielen der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Flächenauswahl und -vorbereitung ist damit bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Es werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich in Anspruch genommen. Weitere Grundstücke innerhalb der Ortslage stehen der Gemeinde als auch den Eigentümern der in Rede stehenden Grundstücke nicht zur Verfügung, so dass die vorliegend geplante behutsame Ortsrandentwicklung im Bereich der bereits anthropogen und siedlungsstrukturell vorgeprägten Privatgärten als städtebaulich sinnvoll und mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes vereinbar angesehen werden kann. Auf eine weitergehende und ggf. weiteren Ortsteile der Gemeinde Schmitten einbeziehende Alternativflächenuntersuchung kann daher nach diesseitiger Einschätzung verzichtet werden.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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 1 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.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Gemeinde Schmitten).

Für die Umsetzung der Planung und deren Überwachung sind die nachfolgenden **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft** (Tab. 3) sowie die Richtlinie **RAS-LP 4** „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die **DIN 18920** „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Tab. 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft.

Nr.	Maßnahme	Beschreibung
1.	**Rodung von Gehölzen**	Werden Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen für die Umsetzung der Planung erforderlich, sind diese zwischen dem 30. September und 1. März durchzuführen, um Konflikte mit Brutvögeln (Störung des Brutgeschäfts durch Baulärm und -bewegungen) auszuschließen. Außerhalb dieses Zeitraums ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
2.	**Baufeldeinrichtung**	Das Baufeld sowie die Baustelleneinrichtungsflächen sind sichtbar abzustecken bzw. abzusperren. Als Baustelleneinrichtungsflächen sind befestigte / teilbefestigte Flächen zu nutzen.

3.	**Gehölzschutz**	Im Rahmen der Baufeldeinrichtung („vor dem Baubeginn“) sind angrenzende Gehölze und zum Erhalt festgesetzte Gehölze mit einer standortfesten Absperrung (z.B. Bauzaun) ausreichend vor baulich bedingten Eingriffen zu schützen. Das Lagern und Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien oder Boden am Baum und im Wurzelbereich der Bäume ist nicht gestattet.
4	**Nistkästen**	Es wird empfohlen, nach erfolgter Bebauung an Gebäuden oder Gehölzen auf den Grundstücken zwei bis vier Nistkästen für Höhlen- und/oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler, Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm- oder 32mm Einflugloch oder vergleichbare Kästen) anzubringen.

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO für voraussichtlich drei Baugrundstücke, auf einer Fläche, die bislang als Freizeitgarten genutzt wurde.

Boden, Klima und Luft: Auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der Lage im Innenbereich ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Klima und Luft als „gering“ zu bewerten.

Biotop- und Nutzungstypen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst strukturarme Nutz- und Ziergärten, die teilweise von Schafen beweidet werden, eine geschotterte Zuwegung und einen Straßenabschnitt. Naturschutz-fachlich setzt sich das Plangebiet aus eher geringwertigen Biotop- und Nutzungstypen zusammen. Hochwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hierdurch und auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie deren Lage im Innenbereich sind keine Konflikte aus naturschutzfachlicher Sicht bei Umsetzung der Planung erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange: Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten (Vögel, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und sonstige Säugetiere) zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der geplanten Bebauung stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sowie LRT´s: Da die vorliegende Planung außerhalb von Schutzgebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Landschaft: Das geplante Wohngebiet wird sich in die bestehende umliegende Wohnbebauung integrieren. Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an der benachbarten Bebauung. Konflikte mit dem bestehenden Landschaftsbild sind nicht ersichtlich.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Die geplante Wohnbebauung wird sich in die bestehende angrenzende Wohnnutzung integrieren. Die Zuwegung zu dem naheliegenden Wald (Erholungsort) bleibt erhalten. Hierdurch sind keine Konflikte mit den Schutzgütern Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ersichtlich.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung: Das Vorhaben erzeugt ein Biotopwertdefizit von 15.093 Biotopwertpunkten. Im vorliegenden Fall soll der Kompensationsbedarf durch eine anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme Nr. 22 „Am Königsteiner Weg“ in Schmitten-Niederreifenberg“ aus dem „Ökokonto der Gemeinde Schmitten“ in Höhe von 15.093 Biotopwertpunkten ausgeglichen werden.

Alternativenbetrachtung: Die drei Baugrundstücke sind im RegFNP bereits als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt und entsprechen somit den Zielen der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Flächenauswahl und -vorbereitung ist damit bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Schmitten die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

9. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Fehlow, M. & V. Erdelen (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Tonnersacker“ in der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal - Juni 2021 bis Februar 2022

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021A): Boden-Viewer-Hessen: bodenviewer.hessen.de - Zugriffsdatum: 10/2021

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021B) Natureg-Viewer: natureg.hessen.de - Zugriffsdatum: 10/2021

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2021C) GruSchu-Hessen: gruschu.hessen.de - Zugriffsdatum: 10/2021

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2014): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2017): Bodenschutz in Hessen - Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018A): Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018B): Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

10. Anlagen

Bestandskarte

Planstand: 10.10.2022

Projektnummer: 21-2596

Projektleitung: Bode/Pönichen

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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