

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

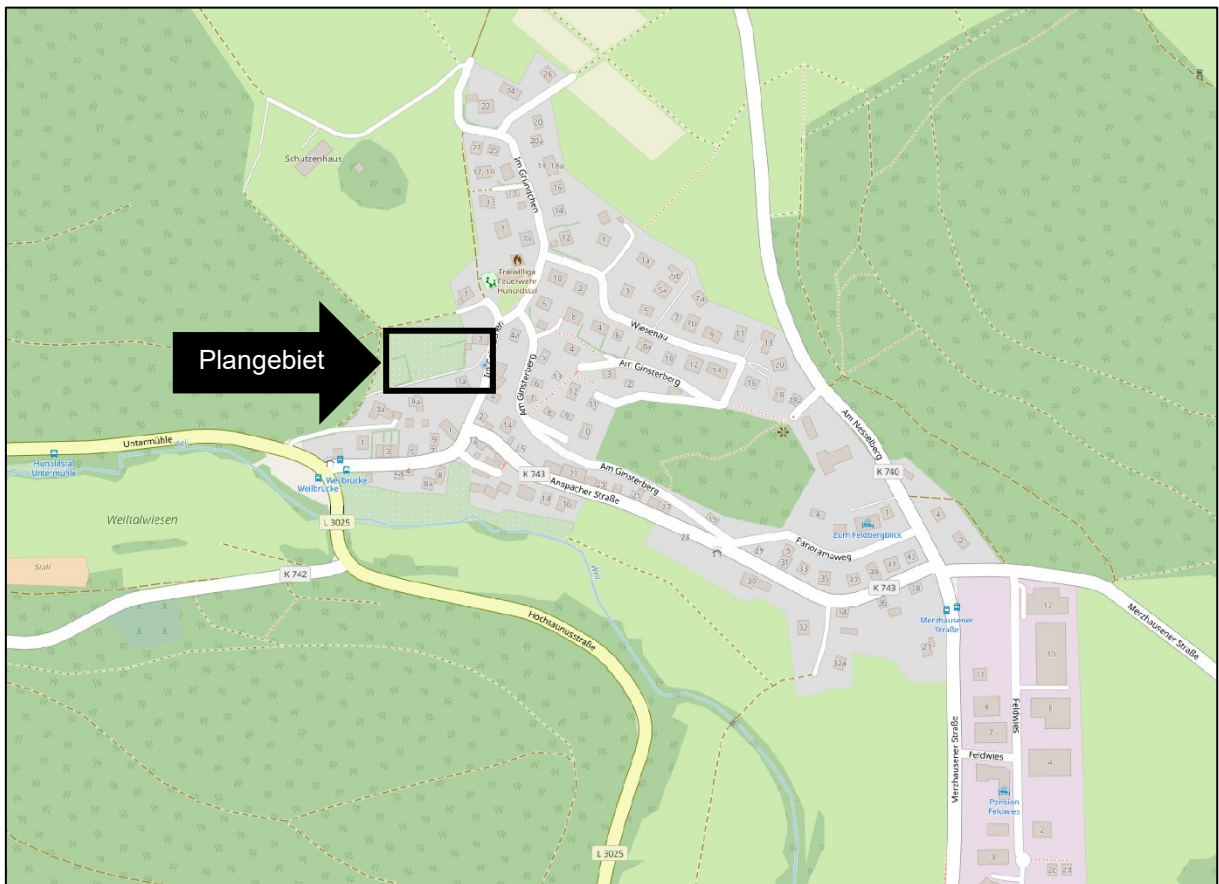
1.1 Planerfordernis und -ziel

Drei bereits im Ortsteil Hunoldstal ansässige Bauinteressenten bzw. Grundstückseigentümer sind an die Gemeinde Schmitten herantreten, 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



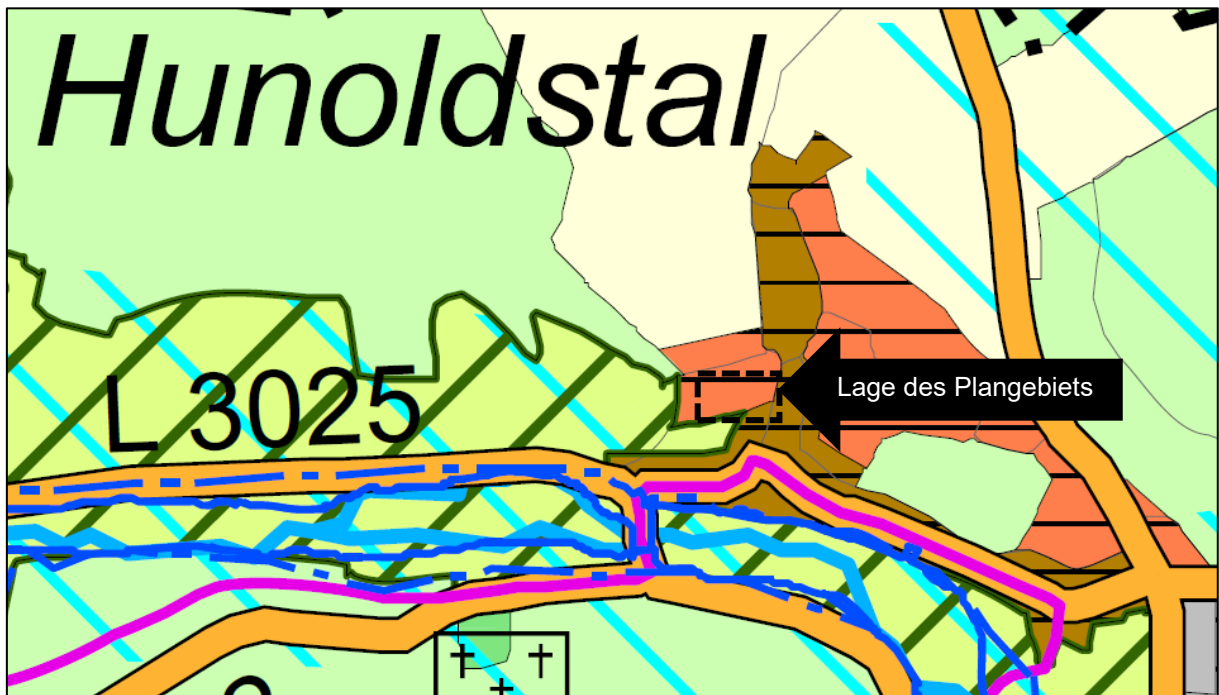
Plangebiet Blickrichtung Nordosten

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 dazugehörigen 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. freierwerdende Militärfächen, 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. hangssichernde 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 nahegelegene 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 potentiell hohem 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 Mindeststammumfang 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 Vollgeschosdecke 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_Bewerungsverfahren%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

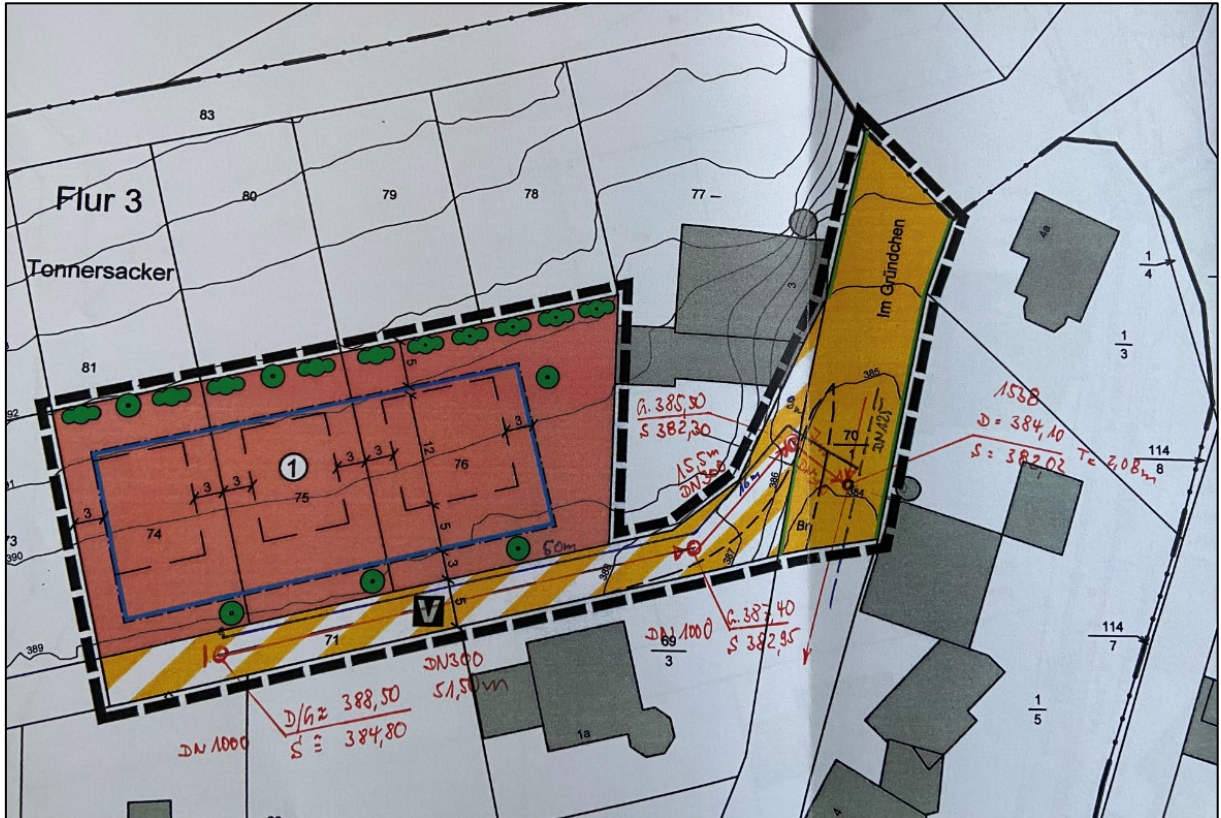
Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz in der Straße *Im Gründchen*. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (ergänzende Leitungen und Hausanschlüsse).

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.

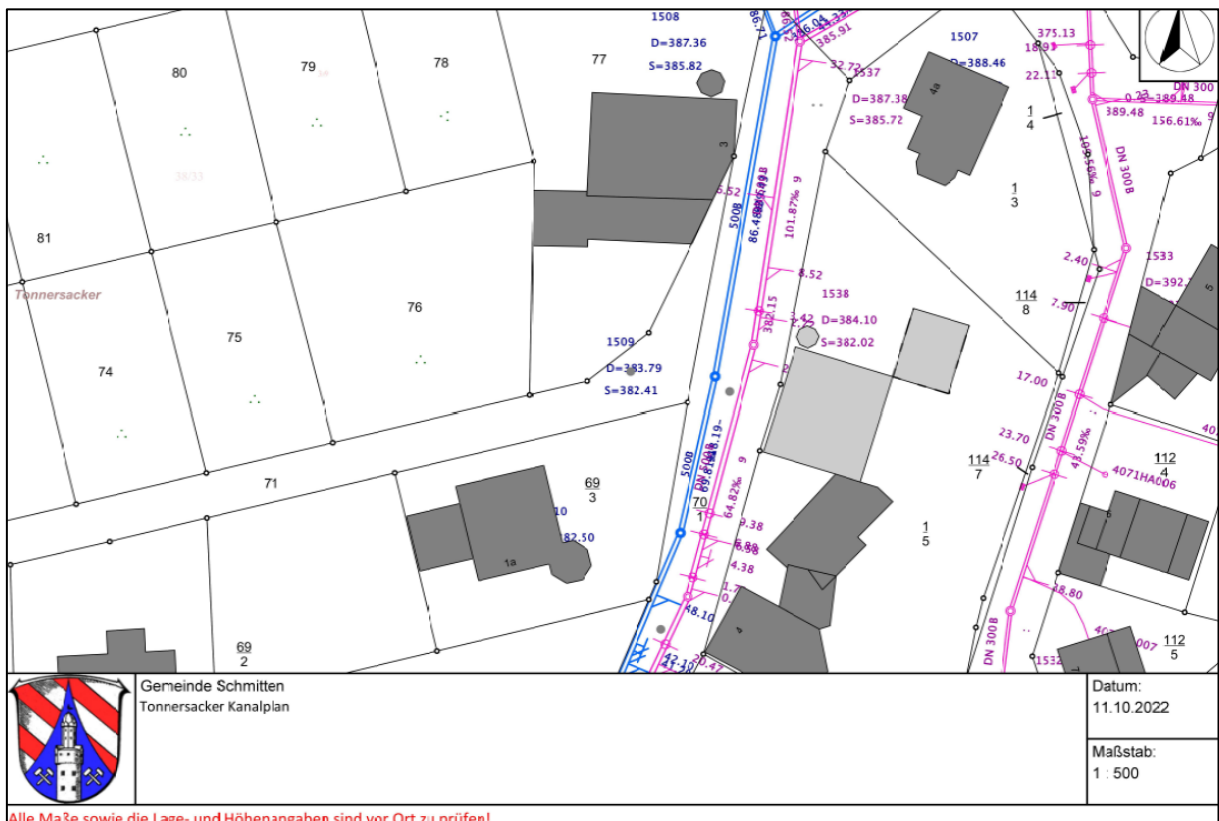
Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche 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 errichtenden 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 Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

8. Kampfmittel

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

9. 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.

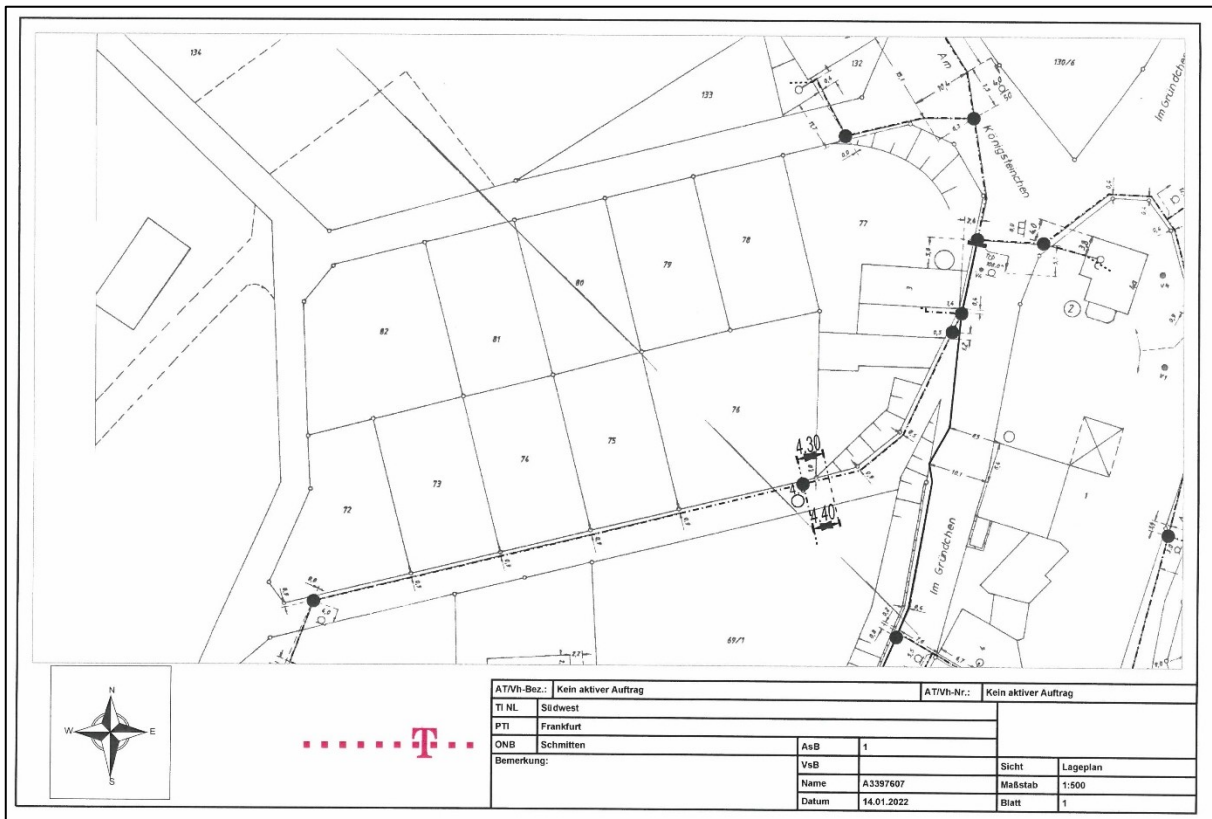
11. Sonstige Infrastruktur

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