

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



## Flächennutzungsplan

Ergänzung im Parallelverfahren  
zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße"

## Zusammenfassende Erklärung

Juli 2021

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19  
Bearbeitung: M.A. Agnieszka Kosa

<b>1 Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2 Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>4 Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>6</b>
<b>6 Gründe für die Wahl des Plans</b>	<b>10</b>

## 1 Allgemeines

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser Erklärung ist die Art und Weise darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Ziel der Planung

Das westlich der Ortslage Schlangenbad und der Einrichtungen des Kurbetriebs liegende Plangebiet soll städtebaulich verträglich als südlicher Abschluss des bebauten Talraumes entwickelt werden. Die Gemeindevertretung Schlangenbad hatte beschlossen, für das teilweise bereits bebaute Gebiet westlich der Omsstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Es sollte damit einer städtebaulichen Fehlentwicklung der nahe den Kurbetrieben gelegenen Gebietsflächen durch eine verbindliche Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Ergänzung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Westliche Omsstraße“ wurde eine im gültigen Flächennutzungsplan von der Darstellung frei gehaltene Fläche als Wohnbaufläche und in den übrigen Bereichen als Sondergebiet "Kur", Wald und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" und einer "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

Der Bereich der Wohnbaufläche war zum Zeitpunkt der Planaufstellung teilweise bereits mit Wohngebäuden bebaut. Innerhalb des Kurbereichs befand sich eine ehemalige Gärtnerei.

Die Darstellung als Wald erfolgte aufgrund des Bestandes an jungem Laubwald, die Darstellung der Grünflächen erfolgte zum Schutz der bestehenden Frischwiesen und der hier vorkommenden Äskulapnatter.

## 3 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hatte in seiner Sitzung am 18.11.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans, Teiländerung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Westliche Omsstraße“ § gemäß § 2 (1) BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Die Planaufstellung wurde im Regelverfahren gemäß § 8 ff BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 § (1) BauGB erfolgte bereits zuvor auf anderer Grundlage - Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Omsstraße“.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.2009 mit Benachrichtigung vom 08.12.2009 unter Fristsetzung bis zum 05.01.2010 durchgeführt.

Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß 3 § (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.11.2009 bis einschließlich 11.01.2010 öffentlich ausgelegen. Die zuvor beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Of-

fenlage unterrichtet. Parallel zur Auslegung wurden die Nachbarkommunen zum Zwecke der Abstimmung über die Planung informiert.

Die vorgebrachten Anliegen und die Art und Weise deren Berücksichtigung sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan, Teiländerung im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren „Westliche Omsstraße“ wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 24.03.2010 festgestellt.

## 4 Umweltbelange

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Ergänzung wird eine im gültigen Flächennutzungsplan von der Darstellung frei gehaltene Fläche im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren "Westliche Omsstraße" als Wohnbaufläche und in den übrigen Bereichen als Sondergebiet "Kur", Wald und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" und einer "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

Der Bereich der Wohnbaufläche ist teilweise bereits mit Wohngebäuden bestanden, der Kurbereich in diesem Planbereich wurde ehemals als Gärtnerei genutzt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Westliche Omsstraße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb derer wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben worden.

Die Belange des Artenschutzes, die sich aus dem Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ergeben, wurden durch die gesonderte Durchführung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP) geprüft und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die sachgerechte Planung und Realisierung des Bebauungsplans „Westliche Omsstraße“ vergleichsweise geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sind. Hingegen wird in die Vegetationsbestände erheblich eingegriffen. Auch wirkt sich das Vorhaben auf die Vorkommen der in Schlangenbad zwar verbreiteten, bundesweit aber stark gefährdeten Äskulapnatter aus, dies kann jedoch durch geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Eine Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs ist nicht zu erwarten.

### Umweltbelange nach den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern:

#### Mensch/ Gesundheit

Die Beschreibung des Schutzguts Mensch und die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bezog sich sowohl auf die Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Das Plangebiet ist derzeit weder von außen noch innerhalb durch die bestehende oder die geplante Nutzung als Wohngebiet besonderen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Gewerbliche Emissionen aus der Nachbarschaft oder aus dem Plangebiet sind nicht gegeben.

Von dem zukünftigen reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet gehen keine dauerhaft unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargebiete aus, da die im Gebiet zulässige Nutzungen denen der Umgebung entsprechen. Für den Bereich des Sondergebiets "Kur" liegen derzeit keine Planungen

vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit den mit einem Kurbetrieb zulässigen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Überplanung von Grün- und Waldflächen werden der Bevölkerung keine städtebaulich relevanten Nutzungen entzogen, da die überplanten Bereiche umzäunt und nicht bedarfsgerecht erschlossen waren.

#### Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt innerhalb der Wohnbauflächen durch Abtrag von Ober- und Rohboden, Störung des Bodengefüges und Versiegelung unbebauter Flächen, die somit der Bodenbildung und Entwicklung entzogen werden. Hochwertige oder besonders seltene Böden liegen im Plangebiet jedoch nicht vor. Die Versiegelung und der Verbrauch unbebauten Bodens können in der verbindlichen Bauleitplanung durch eine angemessene Festlegung der maximal überbaubaren Grundflächen eingeschränkt werden. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe des geplanten Eingriffes wurde im Umweltbericht als mäßig bis gering bezeichnet. Ein verbleibendes Eingriffsdefizit in das Schutzgut Boden, das durch die Maßnahmen im Plangebiet bzw. seiner direkten Umgebung nicht zu erbringen ist, ist durch geeignete Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Mit erheblichen Eingriffen im Bereich der Kurgebietsausweisung ist nicht zu rechnen. Hier stand jahrelang eine Gärtnerei im Bestand, mit teils vollständig versiegelten Flächen. Eine künftig andere Nutzung wird gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen hervorrufen.

Mit den Flächendarstellungen Wald und Grünfläche wird der Bestand dargestellt, so dass hier mit keinen Auswirkungen zu rechnen ist.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auswirkungen der Planung auf den südlich des Plangebiets fließenden Warmen Bach, der das Tal von Westen nach Osten zur Walluf hin entwässert, sind nicht zu erwarten.

Der Planbereich wird von einzelnen Zonen des Heilquellenschutzgebietes überlagert. Ein kleiner Teilbereich im Westen der Wohnbauflächen auch von einer Wasserschutzzone III für Trinkwassergewinnungsanlagen. In einem Heilquellenschutzgebiet sind die Grundwasser besonders geschützt. Die Verbote in der Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes sind zu beachten, um Beeinträchtigungen der Wasserqualität zu vermeiden.

Mit der Inanspruchnahme von Waldflächen werden ca. 3.200 m<sup>2</sup> standortgerechte Waldflächen gerodet. Diese leisten zwar einen Beitrag zum Gewässerschutz, stellen aber nicht die einzig mögliche schonende Nutzung im Einzugsbereich der Heilquellen dar. Vielmehr stellt die Schutzverordnung sicher, dass auch eine bauliche Nutzung die Qualität der Quellen nicht beeinträchtigt.

#### Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet präsentiert sich als eine innerhalb des Naturraumes weit verbreitete Vegetationsgesellschaft ohne seltene oder besonders schützenswerte Elemente oder Potentiale. Von dem Vorhaben sind keine im Naturraum seltenen oder geschützten Vegetationsbestände oder botanischen Besonderheiten betroffen. Jedoch werden durch die Umsetzung der Planung Eingriffe in vielfältige Gehölz- und Einzelbaumbestände in den Gärten und in Laub- und Mischwaldbestände erfolgen. Die Eingriffe in die intensiv genutzten Ziergärten wurden als vergleichsweise gering bewertet.

Durch die Inanspruchnahme der Waldflächen im westlichen Bereich der Wohnbauflächen werden vorhandene und damit stabile Waldaußenränder in Anspruch genommen. Dies bedingt eine De-

stabilisierung für die dahinterliegenden Bestände. Langfristig (Zeitraum ca. 10 Jahre) ist an diesem Standort ein neuer Waldrand aufzubauen.

Der Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen bzw. die Neupflanzung von Hecken auf freibleibenden Grundstücksflächen, die die Strukturvielfalt erhöhen, wird zu einem Teilausgleich des Eingriffs in die Biotope des Plangebiet führen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist auf externen Flächen zu kompensieren.

Die Umsetzung der Planung stellt einen erheblichen aber unvermeidbaren Eingriff in das Lebensraumangebot und den Artenbestand dar. Insbesondere ist das Vorkommen der Äskulapnatter betroffen. Diese Eingriffe sind jedoch durch die Bereitstellung geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft ausgleichbar. Die Festsetzung von Trockenmauern als Stützbauwerke, sowie die Anlage von Steinhaufen, Holzstapeln und Komposthaufen auf den privaten Grundstücken dient der Bereitstellung geeigneter warmer Unterschlupf- und Brutmöglichkeiten für die Äskulapnatter und zahlreicher weiterer Kleintierarten. In Verbindung mit zu pflanzenden Gehölzen kann so ein vielfältiger und landschaftsraumtypischer Biotopkomplex bereitgestellt werden, der den Bedürfnissen dieser bedrohten Art weitestmöglich entspricht.

Der sich im Gemeindeeigentum befindliche Offenlandbereich westlich der ehem. Gärtnerei wurde zusammen mit den Waldbeständen als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Hier sollen entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Schutz der Äskulapnatter durchgeführt werden. Die Privatgärten und die Wiesenfläche werden als "Park" dargestellt. Mit diesen Darstellungen wird der Naturschutz unterstützt, Eingriffe sind dort nicht geplant.

#### Klima/ Luft

Die klimatischen Beeinträchtigungen wurden nicht als schwerwiegend beurteilt. Die Aufheizung der südexponierten Flächen bei Sonneneinstrahlung wird durch die geplante Bebauung zwar prinzipiell verstärkt, jedoch wird dieser Effekt durch die geringen Baudichten und die großen, verbleibenden Freiflächen nur sehr gering ausfallen. Zudem ist eine ausreichende Frischluftzufuhr durch die angrenzenden Waldflächen weiterhin gesichert.

Durch die Anpflanzung von Baum- und Heckenpflanzungen sollten günstige Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Plangebietes erzielt werden können. Separate Maßnahmen zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Klima sind im Zusammenhang mit der Planänderung nicht erforderlich.

Luftverunreinigungen werden bei Verwendung moderner Heizungsanlagen weitestgehend ausgeschlossen.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich befinden sich Kulturdenkmäler i.S. des § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG), und zwar die Bestandsbebauung **Omsstraße Nr. 2, 3 und 4**.

Es handelt sich um Villengebäude im Bestand sowie Sukzessionsflächen (Waldflächen), in denen Reste von Treppen- und Fundamentanlagen einer früheren Bebauung zu finden sind. Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Mit der vorgesehenen Planung sind somit keine Auswirkungen auf bestehende Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### Landschaftsbild und Erholung

Prägende Landschaftsbildelemente des Plangebietes sind der umgebende, weitgehend strukturreiche Wald, die Villenbebauung mit großzügigen Gartengrundstücken an südexponierter Hanglage und der großvolumige, alte Baumbestand, durch den die Bebauung gut in die Umgebung eingefügt wird. Das Waldgebiet prägt gleichzeitig den Ortsrand von Schlangenbad.

Eingriffe in das Landschaftsbild ergeben sich durch die Exposition der zukünftigen Bebauung, die vom gegenüberliegenden Hang aus gesehen werden kann und die erforderliche Rodung von Waldflächen. Da die Neubauten jedoch eine Fortsetzung einer bestehenden Siedlung bilden und es sich am westlichen Ortsrand um eine Erweiterung um lediglich drei Bauplätze handelt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild verträglich. Durch Verwendung standortgerechter Arten für Bepflanzungen kann die Entwicklung eines landschaftstypischen Erscheinungsbildes sichergestellt werden.

Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion bzw. die Auswirkungen durch den Entzug der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Erholungsraumes wurden als gering bewertet. Die beabsichtigte Umwandlung von Waldflächen in Baugrundstücke für eine weitläufige Bebauung betrifft im Wesentlichen zwei insgesamt rund 3.200 m<sup>2</sup> große Grundstücke unmittelbar an der Omsstraße. Diese sind derzeit teilweise durch einen alten Metallzaun eingefriedet und der Allgemeinheit unzugänglich.

Die Waldflächen sind nicht durch Wege erschlossen und werden zudem wegen des Zauns und der angrenzenden privaten Gartengrundstücke nur sehr selten betreten. Angesichts der Größenverhältnisse zwischen der Rodungsfläche und den unmittelbar angrenzenden Wald- und Parkflächen kann nicht von keiner Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erholungsfunktion gesprochen werden.

### Resümierend

Die Eingriffe, die mit der Planung vorbereitet werden, können zwar im Rahmen der Ausgestaltung des Baugebiets gemindert werden, ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist jedoch unter Beibehaltung der Planungsziele nicht erreichbar. Aus diesem Grund ist der verbleibende Kompensationsbedarf über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Für den Eingriff in den Wald muss eine forstrechtliche Ausgleichsbilanz vorgelegt werden. Diese wird im Zusammenhang mit dem Antrag auf Rodungsgenehmigung vorgelegt.

In Abstimmung mit der UNB erfolgen die Ersatzmaßnahmen auf einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche im Oberen Kurpark und der Ziegenwiese durch Extensivierung der Pflege auf 2-schürige Mahd und durch Aufforstung von Laubwald in Hausen v. d. H auf einer Fläche von 15.000 m<sup>2</sup> in Flur 2, Flurstück 2.

## **5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Beteiligung

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Westliche Omsstraße“. Aus dieser Beteiligung lagen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Planentwurf vor.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Westliche Omsstraße“.

**Anregungen des Forstamtes Rüdesheim, Hessen-Forst mit Schreiben vom 17.07.2009**

Für die seitens der Oberen und der Unteren Forstbehörde im Jahr 2005 vorgebrachten erheblichen Bedenken und Einwendungen gegen die Bebauung der "Westlichen Omsstraße" im Bereich des westlichen Waldbereiches wurden im gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 6.1.2006 ein Kompromiss gefunden. In den Flurstücken 5 und 7/1 der Flur 14 hinter der zu rodenden Waldfläche ist bereits im Vorfeld durch waldbauliche Maßnahmen ein Waldrand aufzubauen. Die im Bebauungsplan mit A und B bezeichneten Flächen, mit einer Breite von insgesamt 25 m, wurden als Wald festgesetzt. Durch diese Festsetzung wurde bestimmt, dass die Fläche A durch Sukzession zu einem Waldrand zu entwickeln ist und die Fläche B zu einem Offenlandstreifen. Somit ist hier kein Widerspruch zum Fortbestand der Waldabteilung gegeben.

Die forstrechtliche Ausgleichsbilanz wird dem Hessen-Forst bei Antrag der Rodungsgenehmigung vorgelegt.

**Stellungnahme nach § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 04.07.2009**

Die Bedenken gegen Bebauung im westlichen Teil, dem oberen Ende der Omsstraße wurden zurückgewiesen. Die betroffenen Bauplätze sind durch den oberen Teil der Omsstraße bereits erschlossen. Sie sind seit mehreren Jahrzehnten eingefriedet und erst durch das Ausbleiben einer anderen Nutzung zu einem Teil des Waldes geworden. Dem vorgeschlagenen Verzicht auf diese Bauplätze steht kein wesentlicher Gewinn für den Forst gegenüber.

**Anregungen des Landkreises Limburg-Weilburg mit Schreiben vom 07.07.2009**

Der Ausgleich erfolgt über Pflegemaßnahmen bestehender Grünflächen sowie eine bereits abgestimmte Aufforstung. Die Belange der Landwirtschaft sind damit in die Abwägung eingegangen und angemessen berücksichtigt.

**Anregungen des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 23.07.2009****Untere Naturschutzbehörde**

Die Anforderungen an eine sachgemäße Abwägung im Hinblick auf die Einhaltung der Umweltbelange §§ 1(5) 1, 1a BauGB wurden berücksichtigt und abschließend geregelt. Bei einem Abstimmungstermin mit der UNB wurden Flächen bestimmt, welche den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der festgesetzten Schutzmaßnahmen für die Äskulapnatter werden die Gärten zudem als strukturreich bewertet. Damit reduziert sich der Ausgleichsbedarf von 215.665 Punkten auf 128.938. Dieser wird mit den zugeordneten Maßnahmen gedeckt.

Die Anregung zum Bodenschutz bzw. die überschüssigen Erdmassen abzufahren und eine Lagerung des Baugrubenverfüllungsmaterials nur im Bereich der überbaubaren Fläche zu erlauben, wurde zurückgewiesen. Auffüllungen und Abtragen auf dem Grundstück sollen grundsätzlich die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen, gleichzeitig soll im Sinne der

Abfallvermeidung der Baugrubenaushub, soweit möglich, auf den Baugrundstücken selbst verbleiben.

### **Untere Wasserbehörde**

Der Anregung, die unterschiedlich betroffenen Schutzzonen des Heilquellenschutzgebiets differenziert zu kennzeichnen wurde im Bebauungsplan gefolgt.

Der Anregung zur Festsetzung, die Bebauung mit einem besonders gesicherten dichten Anschluss an die Kanalisation zu versehen, wurde nicht gefolgt. Für eine Festsetzung nach § 9 BauGB fehlt es an der entsprechenden Rechtsgrundlage. Jedoch wurde in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebiet und der Einhaltung der Schutzgebietsverordnung (Handlungspflichten und –verbote) aufgenommen.

Der Hinweis, dass der Einsatz von Erdreichwärmesonden in dem Gebiet nicht zulässig ist, wurde in den textlichen Festsetzungen unter III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen Punkt 2 aufgenommen.

### **Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 23.07.2009**

Der Anregung, die Baugrenze unmittelbar um die Kulturdenkmäler zu führen, damit sie durch mögliche bauliche Erweiterungen nicht zerstört werden, wurde nicht gefolgt. Eine eng auf die Grundrisse abgestimmte Baugrenze ist nicht im Sinne einer Bauleitplanung. Bauliche Veränderungen an den Baudenkmalern bedürfen ohnedies der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

### **Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 05.08. 2009**

#### **Obere Forstbehörde**

Der Anregung, zum Aufschub der Wohnnutzung auf dem Flurstück 20/5 bis zur Ausbildung eines funktionsgerechten Waldrands wurde gefolgt.

Die Bedenken in Bezug auf forstrechtlichen Ersatz wurden zur Kenntnis genommen. Bereits vorgesehene zusätzliche Aufforstung im Bereich der Ortsumgebung Wambach wurde im Rahmen einer Bilanzierung zum Rodungsantrag als Ausgleich angesetzt.

#### **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden**

Der Hinweis zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets und Heilquellenschutzgebiets wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Öffentliche Auslegung**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Westliche Omsstraße“. Aus dieser Beteiligung lagen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Planentwurf vor.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (2) BauGB****Anregungen des Naturpark Rhein-Taunus, Idstein mit Schreiben vom 15.12.2009**

Die Vorschläge zum Erlass erweiterter Gestaltungsvorschriften sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

**Stellungnahme nach § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 18.12.2009**

Die Bedenken gegen eine Bebauung im westlichen Teil, dem oberen Ende der Omsstraße wurden zurückgewiesen, an der Festsetzung für die Bauplätze wurde entsprechend der Abwägung zum Schreiben vom 04.07.2009 festgehalten. Die betroffenen Bauplätze sind durch den oberen Teil der Omsstraße bereits erschlossen, seit mehreren Jahrzehnten eingefriedet und erst durch Ausbleiben einer anderen Nutzung Teil des Waldes geworden. Dem vorgeschlagenen Verzicht auf diese Bauplätze steht kein wesentlicher Gewinn für den Forst gegenüber.

**Anregungen des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 30.12.2009****Untere Naturschutzbehörde**

Mit dem Verweis auf die Stellungnahme vom 23.07.2009 wurde die Stellungnahme gleichlautend mit der Abwägung gewertet.

Die Anforderungen an eine sachgemäße Abwägung im Hinblick auf die Einhaltung der Umweltbelange §§ 1(5) 1, 1a BauGB wurden berücksichtigt und abschließend geregelt. Bei einem Abstimmungstermin mit der UNB wurden Flächen bestimmt, welche den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den textlichen Festsetzungen.

Die Anregung zum Bodenschutz bzw. die überschüssigen Erdmassen abzufahren und eine Lagerung des Baugrubenverfüllungsmaterials nur im Bereich der überbaubaren Fläche zu erlauben, wurde zurückgewiesen. Auffüllungen und Abtragen auf dem Grundstück sollen grundsätzlich die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen, gleichzeitig soll im Sinne der Abfallvermeidung der Baugrubenaushub, soweit möglich, auf den Baugrundstücken selbst verbleiben.

**Untere Wasserbehörde**

Der Anregung der Abstimmung der Ausführung für den Kanalanschluss ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

**Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 05.01.2010**

Der Anregung zur Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an den Bestand der Denkmalgeschützten Gebäude ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

**Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 23.12. 2009****Obere Forstbehörde**

Die Stellungnahme zu den Belangen des Waldes und des Forstes wurden entsprechend der Stellungnahme vom 5. August 2009 gewertet.

## 6 Gründe für die Wahl des Plans

Für Schlangenbad ergeben sich aufgrund der Lage in einem topographisch nicht unproblematischen Gelände keine großen Möglichkeiten für eine Siedlungserweiterung. Aufgrund des nicht mehr gegebenen Erfordernisses, das im Flächennutzungsplan (FNP) a.F. als Sondergebiet "Kur" dargestellte Gebiet als solches zu nutzen, wurden daher Überlegungen angestellt, diesen Bereich für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das teilweise bereits bebaute Gebiet westlich der Omsstraße wurde eine planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche geordnete Entwicklung geschaffen. Es wird einer städtebaulichen Fehlentwicklung der nahe den Kurbetrieben gelegenen Gebietsflächen durch eine verbindliche Bauleitplanung entgegengewirkt: Die Flächennutzungen werden geordnet und es werden weitere Bauflächen für den Eigenbedarf geschaffen.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des FNP wurden jedoch erhebliche Bedenken seitens der Behörden geäußert, insbesondere im Hinblick auf die Waldinanspruchnahme, die erforderliche Kompensation und die Betroffenheit von geschützten Arten (Äskulapnatter).

Plankonforme Alternativen können lediglich in der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gesehen werden. Dieses ist jedoch aufgrund der gegebenen Empfindlichkeit des Plangebietes in puncto Artenschutz und Topographie sowie der bereits bestehenden Wohngebäude den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die baulichen Anlagen bestehen bleiben. Die forstwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin fortgeführt. Der Zustand des Schutzgutes Boden oder Wasser würde sich nicht wesentlich verändern. Die geringe Anzahl der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten würden weiterhin dort ihren Lebensraum finden. Jedoch verbliebe ein Bedarf nach der Schaffung von Wohnraum, der anderweitig zu verwirklichen wäre.