

# **GEMEINDE SCHLANGENBAD**

## **Bebauungsplan WEHRSTRASSE**

---

### **BEGRÜNDUNG**

(AW/MM) Begr-9693

GP 23.06.2008

PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TEL 0611/300 123 · FAX 0611/30 41 05

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.2.1 REGIONALPLAN SÜDHESSEN RPS 2000 .....	3
1.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	4
1.2.3 LANDSCHAFTSPANUNG .....	4
1.2.4 SATZUNG GEMÄß § 34 BAUGB .....	4
<b>1.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION + FLÄCHENNUTZUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG .....</b>	<b>5</b>
1.4.1 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG .....	6
1.4.2 GEPLANTE BEBAUUNG .....	6
<b>1.5 ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>7</b>
1.5.1 VERKEHR .....	7
1.5.2 VER- UND ENTSORGUNG .....	8
1.5.3 BAUARBEITEN .....	8
<b>1.6 BAUGRUND .....</b>	<b>9</b>
<b>1.7 BRANDSCHUTZ.....</b>	<b>10</b>
<b>1.8 GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB .....</b>	<b>10</b>
1.8.1 RECHTLICHE BINDUNGEN .....	10
1.8.2 ABIOTISCHE FAKTOREN .....	11
1.8.3 FLORA UND FAUNA .....	12
1.8.4 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSWERT .....	14

1.8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG .....	14
1.8.6 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN .....	15
<b>1.9 EINGRIFFSREGELUNG § 1a (2 + 3) BauGB .....</b>	<b>16</b>
1.9.1 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG .....	16
1.9.2 BIOTOPWERTRAHMEN .....	16
1.9.3 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMABNAHMEN .....	18
<b>1.10 Umweltbericht § 2 (4) + § 2 a BauGB i.V. mit zugehöriger Anlage .</b>	<b>19</b>
<b>1.11 BODENORDNUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>1.12 Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB .....</b>	<b>22</b>

## **2. PLANGRUNDLAGEN**

2.1 BESTANDSPLAN	M. 1 :1.000
2.2 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN	M. 1 : 500

## **1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Mit dem Bebauungsplan WEHRSTRASSE wird für ein Außenbereichsgrundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der landschaftlich schwierigen und sensiblen östlichen Ortsrandlage sichergestellt. Auf dem Grundstück befindet sich eine leerstehende Architektenvilla, die zu verfallen droht.

### **1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen in der Gemarkung Ortsteil Schlangenbad:

Flur 10

Flurstücke Nr.: 2/25 und 2/26

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.820 m<sup>2</sup> liegt an einem Westhang. Das Gelände fällt vom höchsten Punkt (etwa 300 m ü. NN) im Nordosten bis zum tiefsten Punkt im Südwesten um ca. 32 m ab. Die durchschnittliche Hangneigung in Ost-Westrichtung liegt bei ca. 1:2.

### **1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2000**

Die Gemeinde SCHLANGENBAD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit HOHER TAUNUS im Landschaftsschutzgebiet RHEIN-TAUNUS. Sie hat im Zentrale-Orte-System des RPS 2000 die Funktion eines Kleinzentrums erhalten.

Das nächstgelegene Mittelzentrum BAD SCHWALBACH liegt etwa 9 km nördlich und ist über den direkten Anschluss an die B 260 von SCHLANGENBAD ebenso gut zu erreichen, wie das etwa 11 km entfernte Oberzentrum WIESBADEN.

Die Gemeinde Schlangenbad gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2000 als "Siedlungsbereich, Bestand" dargestellt. Damit ist die geplante Siedlungsentwicklung an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

### **1.2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellt den Geltungsbereich östlich des bestehenden Wohnhauses als Wald, den restlichen Geltungsbereich als Grünflächen – Parkanlage dar. Westlich angrenzend erstrecken sich entlang der Wehrstraße Mischbauflächen, im Osten verläuft die B 260.

Der neue Flächennutzungsplan (Rechtskraft 16.06.2006) stellt den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche im Bestand dar. Südlich grenzt Waldfläche an. Die bestehende Bebauung entlang der Wehrstraße ist beidseitig als Mischbaufläche – Bestand - dargestellt, das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Waldfriedensgelände als Mischbaufläche - Planung.

Somit entspricht die geplante Entwicklung den Zielen der Gemeinde und ist gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonstige Fachplanungen, die der Bauleitplanung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

### **1.2.3 Landschaftsplanung**

Die Bestandskartierung zum Landschaftsplan (Juni 1998) stellt den Planbereich als Mischgebiet dar. Weitere planungsrelevante Aussagen sind in das Kapitel GRÜNORDNUNGSPLAN integriert.

### **1.2.4 Satzung gemäß § 34 BauGB**

Durch die Satzung der Gemeinde Schlangenbad über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vom 20.06.1999 wurde ein parallel zur Wehrstraße verlaufender Streifen mit einer Tiefe von 17 m gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet. Zulässig ist eine Bebauung entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, zwei Vollgeschossen und jeweiligen Grenzabständen von 3 m. Hieraus resultiert eine maximale Bautiefe von 12 m.

## **1.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION + FLÄCHENNUTZUNG**

Der Geltungsbereich liegt an einem steilen Westhang in sehr ruhiger Ortsrandlage von Schlangenbad. Dennoch ist der Ortskern mit seiner Infrastruktur und seinen Kuranlagen fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Allerdings bedingt die Geländetopographie eine bautechnisch aufwendige Bebauung und umfangreiche Maßnahmen zur inneren Erschließung des Geländes.

Im oberen Hangbereich befindet sich auf einer schmalen künstlichen Terrasse das im Jahr 1960 als Außenbereichsvorhaben genehmigte und 1961/62 errichtete Wohngebäude. Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus in Form eines eingeschossigen Flachdachbungalows. Talseitig ist im Untergeschoss eine Einliegerwohnung integriert. Angrenzend an den Straßenraum der Wehrstraße wurde seinerzeit eine Doppelgarage errichtet. Ein weiteres Garagengebäude befindet sich auf Höhe des Wohnhauses nördlich der Grundstücksgrenze und außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Zufahrt zu dem Gebäude erfolgt von Norden her über das sog. Waldfriedengelände. Es bestand eine temporäre Absicherung mittels einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der früheren Eigentümerin. Eine dauerhafte Sicherung dieser Zufahrt wäre nicht genehmigungsfähig, so dass die Erschließung nur von der Wehrstraße aus erfolgen kann. Das Anwesen ist seit geraumer Zeit ungenutzt und zunehmend dem Verfall preisgegeben.

Planungsrechtlich zählt das Bebauungsgebiet mit Ausnahme eines 17 m tiefen Geländestreifens entlang der Wehrstraße zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Geländestreifen ist gemäß Innenbereichssatzung auf Grundlage von § 34 BauGB bebaubar (s. Kapitel 1.2.3).

Die Wehrstraße selbst ist mit dicht an der Straße stehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern bebaut.

Die Nähe zu Wiesbaden und Mainz und die Anbindung an diese städtische Zentren machen Schlangenbad für dort beschäftigte Berufstätige interessant. Die Lage des Grundstückes ist außerordentlich attraktiv, so dass es sich anbietet, das verfallende Anwesen einer Wiedernutzung zuzuführen und außergewöhnlichen Wohnraum für eine entsprechende Klientel zu schaffen.

#### **1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

Der Bebauungsplan WEHRSTRASSE einschließlich Grünordnungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften Sicherstellung der Erschließung des Anwesens, so dass dieses vor dem weiteren Verfall bewahrt und einer nachhaltigen Entwicklung zugeführt werden kann.

Der Bebauungsplan basiert auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept, welches sowohl die topographischen Verhältnisse, insbesondere die schwierige Erschließung in Steilhanglage von der Wehrstraße aus, als auch die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Es soll eine attraktive bauliche Entwicklung vorbereitet und eine unverhältnismäßig starke bauliche Verdichtung/Bebauung vermieden werden.

Folgende bauliche Maßnahmen sind vorgesehen:

- Errichtung von zwei schmalen Einzelhäusern über einer Gemeinschaftsgarage, die sich mit ihrer Größe, Kubatur und Dachform an der vorhandenen Bebauung entlang der Wehrstraße orientieren.
- Sanierung des bestehenden Bungalows im höher gelegenen Grundstücksteil und Aufstockung bergseitig um ein Halbgeschoss.

- Errichtung eines weiteren Wohngebäudes neben dem bestehenden Bungalow, welches dessen Formensprache aufgreift.
- Erschließung des höher gelegenen Grundstücksteils - ausgehend von der Wehrstraße - über einen Aufzug und/oder eine Brücke.
- Erhaltung des waldartig bewachsenen Geländestreifens auf dem Grundstück zur B 260.

#### **1.4.1 Geplante Flächennutzung**

Mit der Umsetzung des Gesamtkonzepts eröffnet sich die Möglichkeit zur Weiternutzung des derzeit im Außenbereich liegenden Bungalows sowie zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird die Errichtung von zwei Wohngebäuden zugelassen. Außerdem werden hier die Stellplätze für alle Wohngebäude in einer Gemeinschaftsgarage untergebracht. Über diesen Bereich erfolgt die Erschließung der zuerst genannten Gebäude.

Der waldartige Bestand im oberen Hangbereich bleibt erhalten und bildet somit einen landschaftstypischen Teil der Ortsrandeingrünung des Siedlungsbereichs. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das sensible Landschaftsbild einfügt.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangenbad und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes. Zur Sicherstellung der beabsichtigten, überwiegenden Wohnbebauung wird von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 (6) BauNVO Gebrauch gemacht. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind demnach nicht zulässig. Da der Flächennutzungsplan bis auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowohl beidseitig der Wehrstraße als auch unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend Mischbauflächen darstellt, wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten auf die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) verzichtet.

#### **1.4.2 Geplante Bebauung**

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur angrenzenden Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird auf die benachbarte Bebauung ebenso wie auf die Ortsrandlage Bezug genommen. Bei den Höhenfestsetzungen wird der besonderen topographischen Situation Rechnung getragen.

Im oberen Bereich (Flst. 2/26) ist eine eingeschossige Bebauung, im unteren Bereich (Flst. 2/25) eine zweigeschossige Bebauung, jeweils als freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die unteren Gebäude werden auf einer in den Hang eingegrabenen Gemeinschaftsgarage erstellt. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei pro Wohngebäude begrenzt.

Durch die intensive Eingrünung des Gebietes, die moderaten Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und die verbindlichen Vorschriften der Gestaltmerkmale werden Maßstäbe aufgegriffen, wie sie in Schlangenbad häufig feststellbar sind.

Aus der Bebauung der beiden Grundstücke ergibt sich bei der Annahme von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit je Gebäude sowie zwei Zweifamilienhäusern und durchschnittlich ca. 2,5 Einwohnern je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von ca. 15 Einwohnern. Diese Größenordnung ist unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl des Ortsteiles Schlangenbad von ca. 950 EW als geringfügig zu bezeichnen.

## FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenverteilung:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Überbaubare Flächen	595 m <sup>2</sup>	21,1%
Private Erschließung	400 m <sup>2</sup>	14,2%
Private Hausgärten	1.825 m <sup>2</sup>	64,7%
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>2.820 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

## 1.5 ERSCHLIESSUNG

### 1.5.1 Verkehr

Der Planungsbereich wird verkehrstechnisch von der Wehrstraße aus erschlossen. Diese ist als Anliegerstraße nur gering frequentiert, allerdings aufgrund ihres Querschnittes auch nur gering belastbar und deshalb als Einbahnstraße angelegt. Der durch Ausweisung der Baugrundstücke zusätzlich entstehende Ziel- und Quellverkehr bewegt sich in einer Größenordnung, die jedoch problemlos aufgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang ist von Belang, dass der zur Innenbereichssatzung gehörende Teil des Bebauungsgebiets auch ohne Bebauungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden darf.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den gesamten Geltungsbereich wird auf der privaten Grundstücksfläche in einer Gemeinschaftsgarage nachgewiesen, die in den Hang eingegraben wird. Aufgrund des engen Straßenquerschnittes der Wehrstraße wird die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftsgarage gegenüber der Einmündung der Querstraße angelegt.

Die geplanten Wohnhäuser im oberen Hangbereich sind fußläufig über das tiefer gelegene Grundstück zu erreichen. Über einen Aufzug und/oder eine Brücke, die als Gemeinschaftsanlage festgesetzt werden, können die höher gelegenen Wohngebäude ebenfalls erreicht werden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich am Landgrafenplatz in der Ortsmitte von Schlangenbad. Sie wird von den Linien Nr. 5475 Bad Schwalbach-Schlangenbad-Wiesbaden, Nr. 5476 Espenschied-Schlangenbad-Wiesbaden und Nr. 5483 Eltville-Martinsthal-Schlangenbad angefahren. Der Einstudentakt an Werktagen und Zweistudentakt an Sonn- und Feiertagen in Richtung Wiesbaden und Bad Schwalbach kann als befriedigend bezeichnet werden. Zusätzlich steht ein Bürgerbus als Linie 178 der Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft (RTV) zur Verfügung, der ganztägig im Einsatz ist und die Ortsteile der Gemeinde untereinander verbindet. Zum Erreichen anderer Ziele im Nahbereich wird die Bevölkerung in der Gemeinde Schlangenbad allerdings auch weiterhin vorrangig auf das eigene Auto angewiesen sein.

### **1.5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit elektrischer Energie, Trinkwasser und Telekommunikation ist gesichert.

Gleiches gilt für die Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage Grünau in Eltville-Hattenheim.

Die Entsorgung der Abfälle ist gesichert. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weist jedoch darauf hin, dass die projektierte Bereitstellungsfläche für die Abfallgefäße am Abholtag mindestens so groß sein muss, dass 4 x 80 l Restmülltonnen, 4 x 80 l Biotonnen, 4 x 240 l Papiertonnen sowie ca. 8 gefüllte gelbe Säcke darauf Platz finden können.

### **1.5.3 Bauarbeiten**

Der Baustellenverkehr kann in Abstimmung mit der Gemeinde Schlangenbad teilweise über die vorhandene, geteerte Zuwegung des Grundstückes Waldfrieden abgewickelt werden, sofern dort keine entgegenstehende anderweitige Nutzung erfolgt. Von hier aus kann benötigter Beton gepumpt aber auch Baumaterial mittels Kran abgesetzt werden.

Bei den Maßnahmen zum Aushub des Baugrundes und Abtrag des Untergrundes ist zu beachten, dass die Wehrstraße über einen engen Querschnitt verfügt und deshalb zum Abstellen bzw. Lagern von Material nur eingeschränkt geeignet ist. Deshalb ist davon auszugehen, dass das für die Erstellung des Rohbaus zuständige Unternehmen zunächst eine Teilfläche auf dem Grundstück räumt, um dort Gerät und Material aufstellen zu können.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Brückenbauwerke aufgrund ihrer Breite und sonstigen Beschaffenheit ebenfalls nur eingeschränkt für den Baustellenverkehr genutzt werden können.

## **1.6 BAUGRUND**

Zur Untersuchung des Baugrundes wurde seitens des Investors ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches mit Datum vom 03.02.2000 vom Baugrundbüro Simon, Wiesbaden, vorgelegt wurde. Die darin enthaltenen Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im unteren Teil des Untersuchungsbereiches steht der Fels zunächst tief an und kommt dann, Richtung Westen hangaufwärts gehend immer näher an die Oberfläche. Das Gestein selbst ist als brüchig bis fest eingestuft.

Es wurden 4 Sondierbohrungen mit Endteufen von bis zu 6 m unter dem derzeitigen Geländeniveau niedergebracht. Im Ergebnis wurden oberflächlich überwiegend humose gemischtkörnige Auffüllungen der Bodenklasse 5 erbohrt. Diese liegen entweder auf einem tonig, sandig und steinig durchsetzten Schluff der Bodenklassen 4 + 5 oder auf zersetztem bis frischem Sandstein der Bodenklassen 5 – 7. Es ergaben sich keinerlei Anzeichen für Bodenkontaminationen, so dass für den Erdaushub bei der Verwertung keine abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten sind.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde nicht festgestellt. Teilweise sind lokale Wasserzuläufe vorhanden, woraus sich jedoch keine Gefahren für die Neubaumaßnahme einschl. Gründung ergeben. Zu beachten ist, dass der anstehende Untergrund wasserhaltende und wasserstauende Eigenschaften besitzt. Dies bedeutet, dass es z.B. nach Niederschlagsereignissen zumindest zeitweise mit dem Auftreten von Boden-/Schichtenwässern bzw. Wasserzuläufen sowie Untergrundvernässungen gerechnet werden. Auch kann es zu Erdstoffaufweichungen/-verbreitungen kommen.

Während der Erd- und Gründungsarbeiten ist eine offene Wasserhaltung für die Aufnahme von Oberflächenwasser sowie Stau- Sicker- und Schichtenwasser vorzuhalten bzw. zu betreiben. Ggf. ist zur Trockenhaltung der Baugrube eine Drainage einzurichten.

Für die Neubaumaßnahme wird eine Ringdrainage in Verbindung mit Abdichtungen der erdberührten Teile gegen nicht drückende Wässer empfohlen. Alternativ ist auch die Ausführung der erdberührten Teile in WU-Beton möglich. Falls eine Drainage zur Anwendung kommt, muss diese an eine dauerhaft rückstaufreie Vorflut angeschlossen werden. Die Arbeitsräume sollten überwiegend hohlraumfrei wiederverfüllt werden.

Bedingt durch die unterschiedlichen Erdstoffe wie Schluff bzw. zersetzter oder auch frischer Sandstein wird zur Abtragung der Bauwerklasten eine geschlossene Stahlbetonplatte mit einem Bettungsmodul von 15 MN/m<sup>3</sup> empfohlen. Alternativ sind auch Streifen-/Stützfundamente in Trägerrostgründung möglich. Die Einbindtiefe der Fundamente kann u.U. um die Mächtigkeit der erdberührenden Bodenplatten reduziert werden.

Je nach Wahl der Gründung beträgt das Setzmaß zwischen 0,8 und 1,1 cm. Bei der Herstellung der Baugrube sind Sicherungsmaßnahmen auf der Grundlage der DIN-Normen 4124 und 4123 zu treffen.

Für die Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18300 18299 maßgeblich. Die unmittelbare Gründungsfläche ist gegen Befahren, Aufwühlen, Ausspülen, Auffrieren und vor Niederschlagswässern zu schützen. Es empfiehlt sich, die Gründung verzögerungslos nach Beendigung der Schachtungsarbeiten einzubauen. Die Gründungssohle sollte durch eine Magerbetonsauberkeitsschicht geschützt werden.

Neben den bereits genannten sind auch die DIN-Normen 4095, 18195, 1045, 1054, 1055 und 4149 zu beachten. Nach Beendigung der Erdarbeiten sollte eine Begehung zwecks Überprüfung der Untergrundsituation, Bestätigung der zugelassenen Gründungsparameter und zur Abnahme der Gründungssohle durchgeführt werden.

## **1.7 BRANDSCHUTZ**

Seitens des RTK – Vorbeugender Brandschutz war im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB bereits mitgeteilt worden, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorzubringen sind. Anlässlich eines Besprechungstermins am 12.12.2007 bei der Kreisverwaltung in Bad Schwalbach wurden die Belange des Brandschutzes auch anhand der vorläufigen Hochbauplanung detailliert erörtert, um ggf. kritische Punkte bereits im Vorfeld zu ermitteln und zu entschärfen. Die einzelnen Aspekte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten mit Trockenleitung erfolgen. Lage und Anzahl werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Der Zugang der Feuerwehr erfolgt über die Wehrstraße. Dieser muss offengehalten werden, d.h. er darf nicht durch eine geschlossene Tiefgarage erfolgen. Die Treppenanlage soll möglichst geradeläufig sein und eine Mindestbreite von 125 cm aufweisen.

Es ist sicherzustellen, dass Fluchtmöglichkeiten auf allen Geschossebenen gegeben sind. Dies ist vor allem für die Penthouseebenen von Belang, die ggf. über einen Steg mit dem Freibereich zu verbinden sind. Fest eingebaute Leitern sind nicht zulässig.

Die Einhaltung der Bestimmungen und Vorschriften wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

## **1.8 GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB**

### **1.8.1 Rechtliche Bindungen**

Nach § 1a (3) BauGB i.V. mit § 4 HENatG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Damit erfüllt der Träger der Planhoheit seine Verpflichtung nach § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

## **1.8.2 Abiotische Faktoren**

### **Naturraum**

Die Gemeinde Schlangenbad wird dem Naturraum "Hoher Taunus" und dort der Untereinheit „Westlicher Hintertaunus“ zugeordnet. Diese bildet eine ca. 300 bis 500 m hohe, von lahn- und rheinwärts fließenden Bächen und Flüssen zum Teil tief zerschnittene Rumpfhochfläche. Innerhalb der Untereinheit trennt der 200 m tief und steil eingesenkte „Pass von Schlangenbad“, in dem die Walluf und die Bäderstraße das Gebirge queren, den „Rheingautaus“ vom „Wiesbadner Hochtaunus“.

### **Relief**

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt (etwa 300 m ü. NN) im Nordosten bis zum tiefsten Punkt im Südwesten um ca. 32 m steil ab. Die durchschnittliche Hangneigung in Ost-Westrichtung liegt bei ca. 1:2. Das bestehende Wohngebäude steht auf einer schmalen künstlich geschaffenen Terrasse.

### **Geologie**

Taunusquarzite, Tonschiefer und Sandsteine aus dem Unterdevon mit niedrigem Carbonatgehalt bilden den geologischen Untergrund.

### **Boden**

Böden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe kennzeichnen das Plangebiet. Als Bodentyp sind Podsol-Braunerden mit geringem Basengehalt, stellenweise Podsole bestimmend, als Bodenart lehmiger Sand bis sandiger-Schluff, skeletthaltig.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind der Gemeinde weder im Plangebiet noch in seiner Nachbarschaft bekannt.

### **Wasser**

#### **OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unterhalb der die Wehrstraße begleitenden Bebauung fließt der Bach Walluf.

## HYDROGEOLOGIE UND GRUNDWASSER

Taunusquarzit, Sandstein und Tonschiefer des Unterdevons bilden einen Klufftgrundwasserleiter mit einer Grundwasserergiebigkeit zwischen 5 und 50 l/s. Das mit < 4° dH sehr weiche Grundwasser ist örtlich gegenüber Verschmutzungen und Belastungen durch schädliche Stoffe empfindlich, wenn über den Klüften kaum grundwasserüberdeckende Schichten ausgebildet sind.

Die Schlangenbader Thermalquellen entspringen nahe dem westlich des Plangebietes liegenden Bärstädter Kopfes in einer Tiefe von 600 bis 700 m unter Tage und treten nahe des Kurbades und Römerbades zu Tage. Aufgrund der nur sehr geringen Masse an mineralischen Bestandteilen wird das Quellwasser unter die sogenannten Wildbäder (Akrotothermen = ungemischtes Warmwasser) gerechnet.

## Klima

Die Gemeinde Schlangenbad gehört innerhalb des Klimaraumes SÜD-WESTDEUTSCHLAND zum Klimabezirk TAUNUS. Das Klima ist durch milde Winter und warme Sommer mit vorherrschenden Westwinden gekennzeichnet und durch folgende Klimadaten charakterisiert:

- mittlerer Jahresniederschlag: 750 - 800 mm
- mittlerer Niederschlag in der Vegetationszeit: ca. 600 mm
- mittlere Jahresdurchschnittstemperatur: ca. 7 - 8°C

Aufgrund der geschützten Talhanglage im bewaldeten Südhang herrscht in Schlangenbad ein reizschwaches Schonklima mit starker nächtlicher Abkühlung selbst an heißen Sommertagen.

### 1.8.3 Flora und Fauna

#### Flora / Biotoptypen

Mit dem Plangebiet handelt es sich um einen sehr stark verbuschten, ehemals parkähnlichen Hausgarten aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Flieder, Weißdorn, Mahonien, Essigbaum, Chamacyparis, Blaufichten u.ä. wachsen noch als typische Vertreter der damals verwendeten Ziergehölze über das inzwischen fast undurchdringliche Dickicht aus Brombeere, Wildrosen, Feldahornen u.ä. hinaus. Die schmale Geländeterrasse auf Höhe des Wohnhauses stellt sich als ehemalige Terrasse mit Wasserbecken und kleiner Rasenfläche dar, heute ebenfalls überwuchert. Der gesamte Steilhang oberhalb des Wohngebäudes ist bewaldet. Während südlich Privatwald direkt an das Grundstück anschließt, grenzt nördlich Staatswald an. Letzterer ist als Ahorn-Stangenwald aus Naturverjüngung, geschlossen, mit einzeltuppweisen Buchen, Birken, Hainbuchen, Eichen, Kirschen und Weiden, 25-60-jährig auf SW-W exponierter steiler Hanglage zu beschreiben.

## **Fauna / Zootypen**

Der heute als dichtes Gebüsch mit verschiedenen Stockwerken zu einzuordnende verwilderte Hausgartenbereich hat neben dem Wind- und Erosionsschutz einen hohen Biotopwert und ist vor allem für die Fauna, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung. Die Fläche bietet den Tieren Deckung, Schutz, Nahrungsstätten, Teillebensraum, Überwinterungsquartier und Rückzugsraum im Siedlungsrandbereich sowie im Rahmen des Biotopverbundes mit den angrenzenden Waldflächen.

## **Äskulapnatter**

Ein Vorkommen der generell in Schlangenbad häufig anzutreffenden Äskulapnatter (*Elaphe longissima*) ist im Plangebiet und seiner nächsten Umgebung nicht bekannt. Auch unter den Beobachtungen des Hessischen Dienstleistungszentrums für Landwirtschaft, Gartenbau und Naturschutz (HDLGN) aus den Jahren 1992 bis 2003 sind keine entsprechenden Fundorte aufgeführt.

Trotzdem eignet sich das Plangebiet jedoch gegenwärtig aufgrund seiner Verbuschung und zumindest nachmittags sonnenexponierten Hanglage als ein entsprechender Lebensraum. Die Äskulapnatter ist in der Roten Liste der Lurche der Bundesrepublik Deutschland als „vom Aussterben bedroht“, in der Roten Liste von Hessen als „durch extreme Seltenheit gefährdet“ aufgeführt. Weiter ist sie in der FFH-Richtlinie – Anhang IV als „streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse“ genannt sowie gemäß Bundesartenschutzverordnung unter „besonderen Schutz“ gestellt.

Die bis zu etwa 2,0 m lange Äskulapnatter ist wärmeliebend und tagaktiv. Sie ist bodenbewohnend, klettert aber auch ausgezeichnet. Bevorzugt werden Gegenden mit feuchtwarmem Klima. Dort lebt sie in lichten, sonnigen, aber unterholzreichen Laubwäldern, an Ruinen und gebüschreichen, möglichst steinigen Südhängen, häufig in Wassernähe. Kleinsäuger, Vögel und deren Eier zählen zu ihrer Nahrung. Jungtiere ernähren sich hauptsächlich von Eidechsen. Grundsätzlich ist die Äskulapnatter ungiftig und harmlos, kann jedoch bei Bedrohung auch kräftig zubeißen und dringt auf der Nahrungssuche auch in menschliche Behausungen vor. (Quellen: <http://www.amphibienschutz.de/reptil/aeskna.htm>, [http://www.herpetofauna.at/reptilien/elaphe\\_longissima.php](http://www.herpetofauna.at/reptilien/elaphe_longissima.php), <http://de.wikipedia.org/wiki/Äskulapnatter>)

#### **1.8.4 Landschaftsbild / Erholungswert**

##### **Orts- / Landschaftsbild**

Am Steilhang gelegen und dreiseitig von Wald gerahmt fügt sich die einst parkähnliche Gartenanlage harmonisch in das Landschaftsbild ein. Gleiches gilt für das terrassenförmig angelegte Gebäude, das zudem zumindest in den Sommermonaten kaum einsehbar ist. Aus dem Gelände selbst heraus ergeben sich schöne Ausblicke auf Schlangenbad und die den Ort umrahmenden Hänge. Der obere Teil des Grundstückes wird leicht durch die oberhalb vorbeiführende B 260 verlärmmt. Den unteren Grundstücksabschluss zur Wehrstraße hin bildet eine etwa 1,70 m hohe Stützmauer aus vermörtelten Natursteinen mit Eingangstor und –treppe. Weiter ist hier noch eine Doppelgarage in den Hang integriert.

Auf Höhe des Wohngebäudes befinden sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches drei, ebenfalls zum Anwesen gehörende Garagen mit vorgelagertem asphaltierten Wendeplatz. Diese werden über einen Waldweg erschlossen, der jedoch zukünftig nicht mehr für diesen Zweck zur Verfügung steht.

Aufgrund der oben beschriebenen landschaftlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Gelände um eine für das Ortsbild des Staatsbades Schlangenbad sehr sensible Situation.

##### **Erholungswert**

Schlangenbad bietet mit seinen landschaftlichen Gegebenheiten ein besonderes Potenzial, das die Bedeutung der Gemeinde für den Kur- und Fremdenverkehr, die Naherholung und den Wohnwert bestimmt. Der Erholungswert des Geltungsbereiches für seine Nutzer ist aufgrund seiner außergewöhnlichen landschaftlichen Lage hoch. Allerdings ist das Gelände nicht öffentlich zugänglich und spielt aufgrund seiner Lage nahe der abgrenzenden B 260 auch keine Rolle für die Naherholung von Schlangenbad.

#### **1.8.5 Zusammenfassende Bewertung**

Die Auswertung der Landschaftspotenziale zeigt, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit für den Naturhaushalt von mittlerer und für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung ist.

Geschützte oder seltene Böden, Lebensräume oder Artenvorkommen sind im Plangebiet und seiner nächsten Umgebung nicht nachgewiesen. Allerdings eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner gegenwärtigen Biotopstrukturen und Hanglage potenziell als Lebensraum für die Äskulapnatter, die generell in Schlangenbad häufig anzutreffen ist.

### **1.8.6 Landespflegerische Zielvorstellungen**

Bei der Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen ist die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffene grundsätzliche Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes berücksichtigt.

#### **Boden- und Wasserpotenzial**

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten abgetragenen Oberbodens.
- Schutz vor Bodenerosion durch flächendeckende Böschungsbepflanzung.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

#### **Klimapotenzial**

Reduzierung der Wärmewerte sowie Förderung der Luftqualität und Luftreinhaltung durch Beschränkung der Flächenversiegelung, Durchgrünung des Plangebietes sowie Zulassen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünungen.

#### **Arten- und Biotoppotenzial**

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch Bebauung/Versiegelung.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und Mineraldüngern.
- Förderung der Äskulapnatter durch Bereitstellung von Lebensraum in Form von Hangbefestigungen in Gabionen- oder Trockenmauerbauweise sowie Anlage einzelner Lesestein- und Totholzhaufen.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

- Einfügung der neuen Baukörper in die besondere landschaftliche und topographische Situation.

## 1.9 EINGRIFFSREGELUNG § 1a (2 + 3) BauGB

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Zu beachten ist, dass nach § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren. Betroffen von dieser Regelung ist der 17 m tiefe, parallel zur Wehrstraße liegende Geländestreifen, der gemäß Satzung als Innenbereich nach § 34 BauGB definiert ist. Dieser ist von der Eingriffsregelung ausgenommen, sofern die dort vorgesehene Bebauung die gemäß Satzung zulässigen Maximalwerte nicht überschreitet.

### 1.9.1 Nutzungsbilanz Bestand / Planung

Der Vergleich der aktuellen Nutzungen mit der geplanten Entwicklung ergibt für das Plangebiet folgende Änderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
Überbaubare Flächen	490 m <sup>2</sup>	17,4	595 m <sup>2</sup>	21,1	105 m <sup>2</sup>
Private Nebenanlagen/Erschließung	120 m <sup>2</sup>	4,3	400 m <sup>2</sup>	14,2	280 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen, überwachsen	150 m <sup>2</sup>	5,3	0 m <sup>2</sup>	0,0	-150 m <sup>2</sup>
Gärten auf Baugrundstücken	1.210 m <sup>2</sup>	42,9	975 m <sup>2</sup>	34,6	-235 m <sup>2</sup>
Laubwald auf Baugrundstücken	850 m <sup>2</sup>	30,1	850 m <sup>2</sup>	30,1	0 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>2.820 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>2.820 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### 1.9.2 Biotopwertrahmen

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs **innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005.

#### ALLGEMEINES WOHNGBIET WA 1 mit GRZ 0,25

Flächengröße Flst. 2/25 (WA1): 600 m<sup>2</sup>

Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- Punkt je m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwertpunkte	
			vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1.1	Sp. 1.2	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
10.710	überbaubare Fläche, ohne Dachbegrünung	3 WP	240 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	720 WP	450 WP
10.710/510	Private Erschließung / Nebenanlagen	3 WP	120 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	360 WP	540 WP
11.221	Hausgarten, struktur- und artenarm	14 WP	135 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	1.890 WP	3.780 WP
11.222	Hausgarten, struktur- und artenreich	25 WP	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.625 WP	0 WP
<b>Zusatzbewertung:</b>						
4.110	Einzelbaum, heimisch oder Obstbaum (600 m <sup>2</sup> : 350 m <sup>2</sup> = 1 Bäume a 3 m <sup>2</sup> )	31 WP	0 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	0 WP	93 WP
<b>Gesamtsumme</b>			<b>600 m<sup>2</sup></b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>	<b>5.595 WP</b>	<b>4.863 WP</b>
					<b>BIOTOPWERTDIFFERENZ</b>	
					<b>-732 WP</b>	

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 2 mit GRZ 0,2**

Flächengröße Flst. 2/26 (WA2): 2.220 m<sup>2</sup>

Nr.	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkt je m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwertpunkte	
			vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1.1	Sp. 1.2	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
10.710	überbaubare Fläche, ohne Dachbegrünung	<b>3 WP</b>	250 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	<b>750 WP</b>	<b>1.335 WP</b>
10.710/510	Private Erschließung / Nebenanlagen	<b>3 WP</b>	0 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	<b>0 WP</b>	<b>660 WP</b>
10.720	Versiegelung, überwachsen	<b>19 WP</b>	150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>2.850 WP</b>	<b>0 WP</b>
11.221	Hausgarten, struktur- und artenreich	<b>25 WP</b>	970 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>24.250 WP</b>	<b>0 WP</b>
11.222	Hausgarten, struktur- und artenarm	<b>14 WP</b>	0 m <sup>2</sup>	705 m <sup>2</sup>	<b>0 WP</b>	<b>9.870 WP</b>
1.192	Sonstiger Laubwald	<b>56 WP</b>	850 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	<b>47.600 WP</b>	<b>47.600 WP</b>
<b>Zusatzbewertung:</b>						
4.110	Einzelbaum, heimisch oder Obstbaum (1.370 m <sup>2</sup> : 350 m <sup>2</sup> = 3 Bäume a 3 m <sup>2</sup> )	<b>31 WP</b>	0 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	<b>0 WP</b>	<b>279 WP</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>2.220 m<sup>2</sup></b>	<b>2.220 m<sup>2</sup></b>	<b>75.450 WP</b>	<b>59.744 WP</b>
					<b>BIOTOPWERTDIFFERENZ</b>	
					<b>-15.706 WP</b>	

Zur Kompensation des Eingriffes führt die Gemeinde **außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** eine Ausgleichsmaßnahme durch. Diese beinhaltet die Verbesserung der Gewässerstrukturgüte der Walluf unterhalb der Kreuzung Alte B 260/Neue B 260 unterhalb der Wambacher Mühle (siehe nachfolgenden Planausschnitt).

Der hier stark begradigte und befestigte Gewässerverlauf soll naturnah umgestaltet werden. Hierzu werden

- der Sohlabsturz nach der Straßenunterführung durchgängiger gestaltet,
- der Gewässerverlauf Richtung Westen entwickelt,
- die Betonpflastersteine in Sohle und Ufer in Absprache mit dem Abwasserverband beseitigt (Schutz des in der Nähe verlaufenden Abwassersammlers) sowie
- das Gewässer von 0,50 m auf ca. 3,00 m verbreitert.

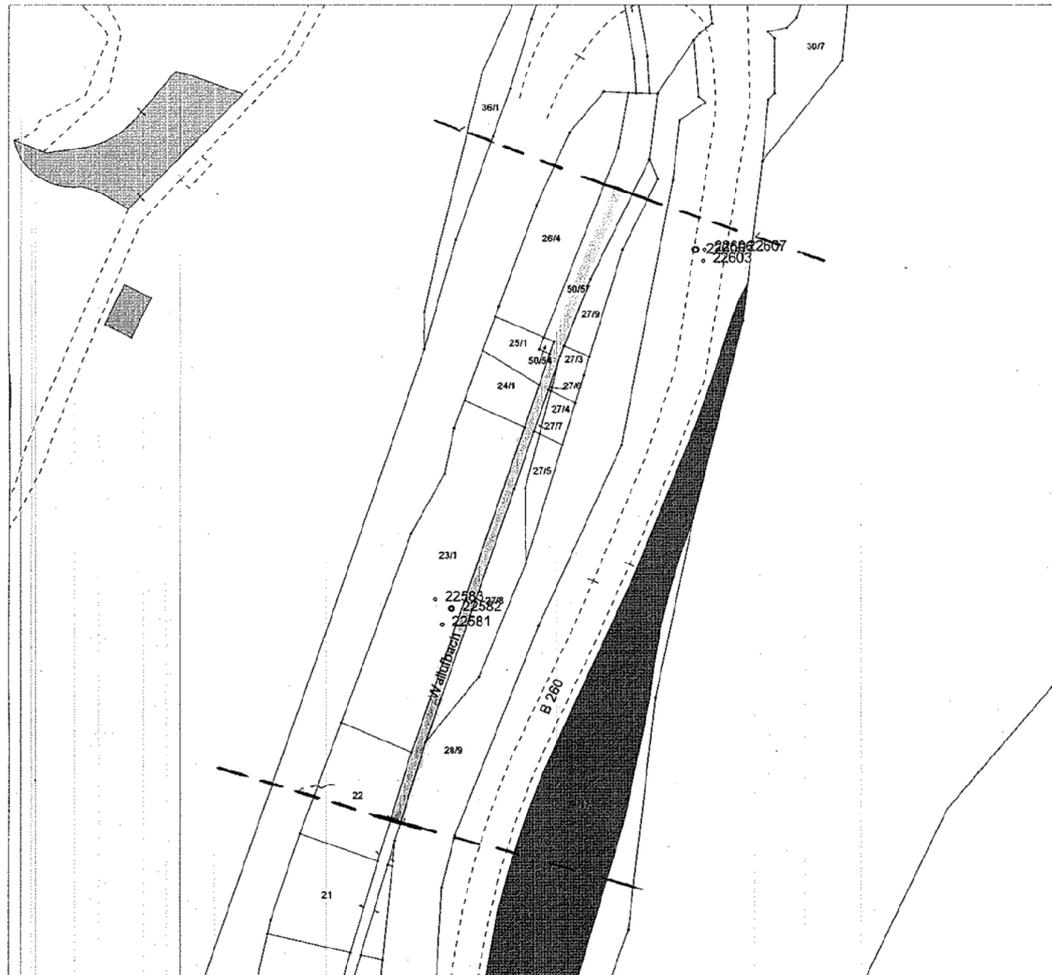
Die Maßnahme ist im Grundsatz mit der UNB und dem ASV abgestimmt.

Die Gemeinde regelt die formale Anerkennung der für den Ausgleich des aus diesem Bebauungsplan entstehenden Defizits mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Erstattung der Kosten für den entsprechenden Anteil der aufgeführten Renaturierungsmaßnahme ist zwischen Gemeinde und Investor vertraglich geregelt.

### Räumliche Konkretisierung des Gewässerabschnittes

Der Bereich zwischen den gestrichelten Linien stellt den Maßnahmenbereich der Walluf dar.

Es handelt sich bei den betroffenen Gewässerabschnitten um die Abschnitte 99, 100 und 101 der Gewässerstrukturkartierung (Blatt 5814 SO Bad Schwalbach). Die Gewässergüte ist hier mit „deutlich verändert“ und „mäßig verändert“ angegeben.



### 1.9.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsträgern stellt die Voraussetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf der Grundlage der §§ 1a (3), 9 (1a) + 135a BauGB dar.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp Nach Maßnahmen	Biotopwertpunkte		Biotopwertdifferenz	
		vorher	nachher	Eingriffsträger	
		Übertrag	Übertrag	Wertpunkte	Prozent
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp.6
Übertrag: Allg. Wohngebiet WA 1	600 m <sup>2</sup>	5.595 WP	4.863 WP	-732 WP	4,45%
Übertrag: Allg. Wohngebiet WA 2	2.220 m <sup>2</sup>	75.450 WP	59.744 WP	-15.706 WP	95,55%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.820 m<sup>2</sup></b>	<b>81.045 WP</b>	<b>64.607 WP</b>	<b>-16.438 WP</b>	<b>100,00%</b>
<b>BIOTOPWERTDIFFERENZ EINGRIFF / AUSGLEICH GESAMT</b>				<b>-16.438 WP</b>	

## 1.10 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 a BauGB i.V. mit zugehöriger Anlage

Entsprechend § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

Die Gemeinde legt zwar fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist, hierzu wird jedoch nach § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung, das Scoping, durchgeführt, in dessen Rahmen die Behörden über die Planung unterrichtet sowie zur Äußerung über den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Das Scoping bildet die Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichts, der dann gemäß § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Er stellt nach § 2 a BauGB einen selbständigen, gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) + § 2a BauGB:

<b>Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>
<b>1.a)</b>	<p><b>Kurzdarstellung + Ziele</b></p> <p>Mit dem Bebauungsplan WEHRSTRASSE wird für ein mit einer leerstehenden Architektenvilla bebautes Außenbereichsgrundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, die die landschaftlich sensible östliche Ortsrandlage berücksichtigt sowie die schwierige Erschließung in Steilhanglage von der Wehrstraße aus sicherstellt und so das Anwesen vor dem fortwährenden Verfall bewahrt.</p> <p>Folgendes Ensemble ist vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- an der Wehrstraße Errichtung von zwei schmalen Einzelhäusern über einer Gemeinschaftsgarage, die sich mit ihrer Größe, Kubatur und Dachform an der vorhandenen Bebauung der Wehrstraße orientieren,</li> <li>- Erschließung des oberen Grundstücksteiles vom unteren Teil ausgehend über einen Aufzug und/oder eine Brücke,</li> <li>- im oberen Grundstücksbereich soll neben dem bestehenden Bungalow ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, das dessen Formensprache aufgreift,</li> <li>- das bestehende Gebäude soll saniert und bergseitig um ein Halbgeschoss aufgestockt werden,</li> <li>- der waldartig bewachsene Geländestreifen auf dem Grundstück zur B 260 bleibt erhalten.</li> </ul> <p><b>Beschreibung der Festsetzungen</b></p> <p>Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des unter 1.a) beschriebenen städtebaulichen Konzepts.</p> <p><b>Bedarf an Grund + Boden</b></p> <p>Gegenüber dem Bestand im Außenbereich und der zulässigen Bebauung gemäß Innenbereichssatzung entsteht für Wohngebäude einschl. Erschließung und Nebenanlagen ein Bedarf an Grund und Boden von 385 m<sup>2</sup>.</p>

<p><b>1.b)</b></p>	<p><b>umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen</b></p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes WEHRSTRASSE ist insbesondere § 5 HENatG (Eingriffsregelung) relevant.</p> <hr/> <p><b>Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind</b></p> <p>Durch die Aufstellung einer Eingriff-Ausgleich-Bilanz wurde diesem Umweltbelang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.</p>
<p><b>2.</b></p>	<p><b>BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b></p>
<p><b>2. a)</b></p>	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Für einen Streifen parallel zur Wehrstraße mit einer Tiefe von 17 m besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB. Zulässig ist eine WA-Bebauung mit einer GRZ 0,4, einer GFZ 0,8, zwei Vollgeschossen und jeweiligen Grenzabständen von 3 m. Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB, ist jedoch mit einem großzügigen Bungalow bebaut, der leer steht. Das zugehörige Gartengrundstück ist inzwischen stark verwildert. Oberhalb des Wohngebäudes schließt ein etwa 13 m breiter waldähnlicher Streifen das Plangebiet ab.</p> <p>Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich als Lebensraum für die Äskulapnatter. Sie ist jedoch im Plangebiet nicht konkret nachgewiesen</p> <hr/> <p><b>Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b></p> <p><b>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b></p> <p>Es erfolgt ein naturschutzrechtlicher Eingriff in das Boden- sowie in das ökologische Potenzial. Mit einer Bebauung geht potenzieller Lebensraum für die Äskulapnatter verloren.</p> <p><b>b) Erhaltungsziele + Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete):</b></p> <p>FFH- Gebiete sind nicht betroffen.</p> <p><b>Erhaltungsziele + Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß BNSchG:</b></p> <p>Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen.</p> <p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b></p> <p>Für das Plangebiet sind keine Immissionsgrenzwerte nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt.</p> <p><b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:</b></p> <p>Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Bei nicht zu erwartenden archäologischen Funden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.</p> <p><b>e) Vermeidung von Emissionen:</b></p> <p>siehe Punkt f)</p> <p><b>sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:</b></p> <p>Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt. Schmutzwasser wird der Kläranlage Grünau in Eltville-Hattenheim zugeleitet und dort gereinigt.</p> <p>Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.</p> <p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:</b></p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen zwar nicht festgesetzt, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen.</p> <p>Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.</p>

	<p><b>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:</b>                  Im seit 16.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt. Das Plangebiet betreffende übergeordnete Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.</p> <p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:</b>                  siehe Punkt f)</p> <p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):</b>                  Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p><b>2. b)</b></p>	<p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>                  Entlang der Wehrstraße wird die rechtlich mögliche Bebauungsdichte reduziert. Im derzeitigen Außenbereich erfolgt eine Folgenutzung des bestehenden Wohngebäudes. In dessen ehemaligem Garten wird Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen. Als Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe erfolgt die Renaturierung eines Gewässerabschnittes an der Walluf. Waldähnliche Flächen im Geltungsbereich bleiben unberührt.                  Die Äskulapnatter verliert Lebensraum.</p> <p><b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>                  Im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung besteht weiterhin Baurecht. Das Wohngebäude im Außenbereich ist dem weiteren Verfall preisgegeben, das verwilderte Gartengrundstück wird sich allmählich im Zuge der Sukzession bewalden. Mit zunehmender Bewaldung und allmählicher Reduzierung des Unterholzes reduziert sich langfristig die Qualität als Lebensraum für die Äskulapnatter</p>
<p><b>2. c)</b></p>	<p><b>geplante landespflegerische Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des waldähnlichen Bestandes am Oberhang</li> <li>- Erschließung von der Wehrstraße aus mit Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftsgarage und lediglich fußläufige Erschließung des oberen Teils des Geltungsbereiches</li> <li>- Externer Ausgleich durch Renaturierung eines Gewässerabschnittes an der Walluf.</li> <li>- Errichtung von erforderlichen Hangbefestigungen in Gabionen- oder Trockenmauerbauweise sowie Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen zur Förderung von Lebensraum für die Äskulapnatter.</li> </ul>
<p><b>2. d)</b></p>	<p><b>anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches</b>                  Alternative Planungsmöglichkeiten, die ebenso rücksichtsvoll mit der sensiblen landschaftlichen Situation umgehen, sind nicht vorhanden.</p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>
<p><b>3. a)</b></p>	<p><b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b>                  Entfällt</p> <p><b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben</b>                  Entfällt</p>

<b>3. b)</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>  Die Planung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und deren Realisierung durch die Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises geprüft.  Die Gemeinde veranlasst eine Überprüfung der Einhaltung der Umweltziele, sofern berechtigte Zweifel an deren Umsetzung bzw. Einhaltung hierzu Anlass geben.  Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
<b>3. c)</b>	<b>allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</b>  siehe 1. a) und 2. a)

### 1.11 BODENORDNUNG

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

### 1.12 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10(4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.

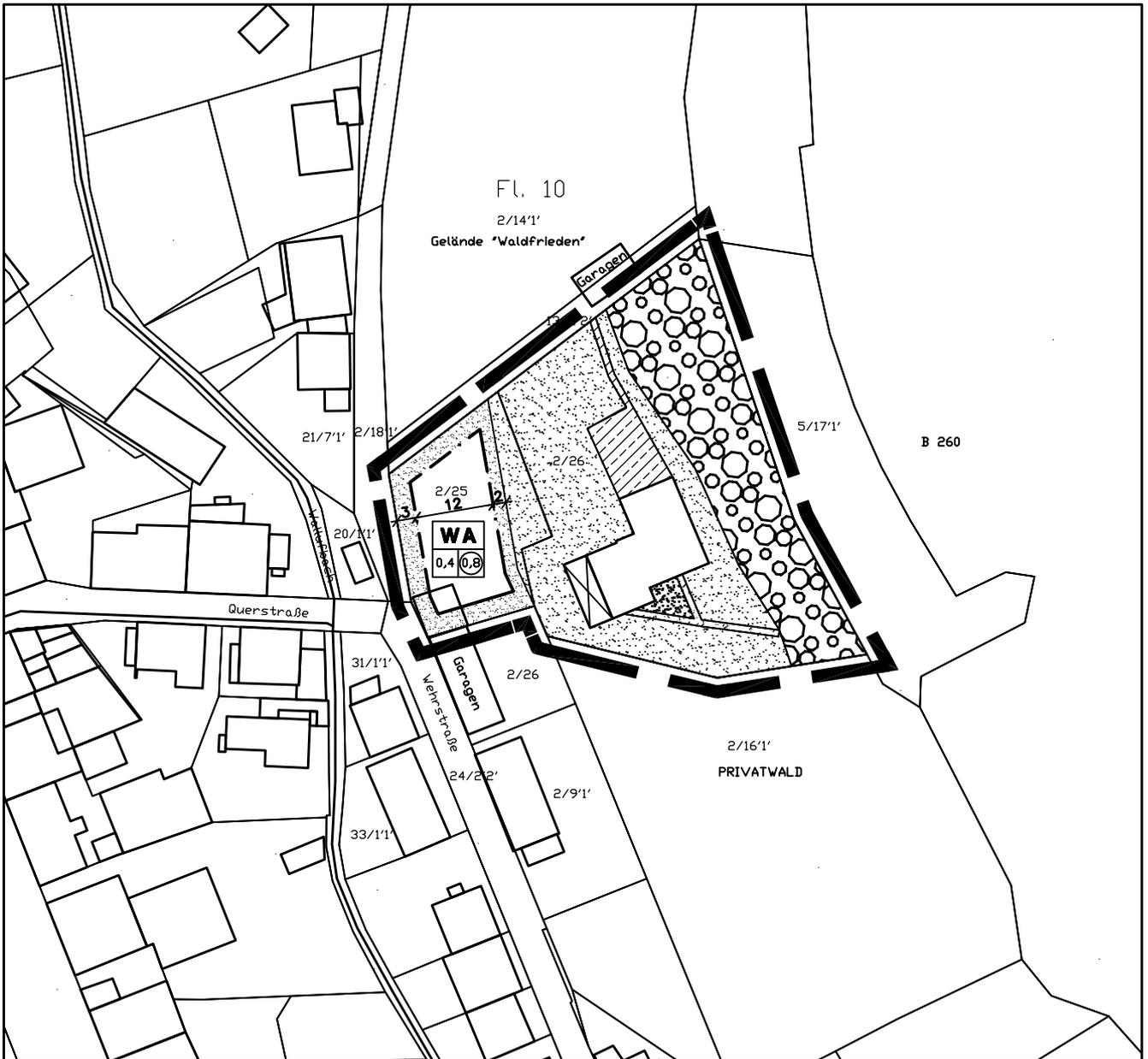
Bis zum 01.12.2006 fand das **Scoping** auf der Grundlage des § 2 ff BauGB statt, in dessen Rahmen mit Schreiben vom 24.10.2006 die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, die umweltrelevante Belange zu vertreten haben. Dabei wurden vor allem der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgestimmt. Daraus ergab sich in der Hauptsache das Erfordernis der weiteren Konkretisierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Aufnahme von Hinweisen zur Versickerung von Niederschlagswasser, der Nutzung von Erdwärme, zu Stellplätzen, der Abfallentsorgung und zum Immissionsschutz.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** an der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.11.2007 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.10.2007. Als Reaktion auf die aufgeworfenen Fragen erfolgten vor der Offenlage und gleichzeitigen Behördenbeteiligung Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes. Diese betrafen die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung. Insbesondere zu den Themenkomplexen Bauarbeiten, Baugrund und Brandschutz wurden umfangreiche Ergänzungen in der Begründung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Hendel: „Zusammenfassung der Änderungen, die im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung am 13.11.2007 vorgenommen wurden“ vom 07.01.2008).

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.03.2008 bis 21.04.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Parallel hierzu erfolgte die **Offenlage** in der Zeit vom 10.03.2008 bis 16.04.2008. Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad in ihrer Sitzung am 28.05.2008 alle im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft. Die sich hieraus ergebenden Änderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Aufgenommen wurde ein Hinweis zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, der nicht innerhalb des Baugebietes abgedeckt werden kann. Ferner wurde die Begründung zum Bebauungsplan um Aussagen zur Abfallentsorgung ergänzt. Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 28.05.2008.

Wiesbaden, den 23.06.2008

.....  
Hendel



## LEGENDE

### BIOTOP-/NUTZUNGSTYP

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL  
überbaubare Fläche

0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL



SONSTIGER LAUBWALD, Mittelwald  
Extensivnutzung, frischer Standort



HAUSGARTEN  
stark verwildert, strukturreich



NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE  
Hausgarten, strukturararm



VERSIEGELUNG, ÜBERWACHSEN  
Vollversiegelung, dicht überwachsen mit Brombeeren



Böschung



GELTUNGSBEREICH

### BEDEUTUNG

für Naturhaushalt  
und  
Landschaftsbild

sehr gering  
3 WP/qm

hoch  
56 WP/qm

mittel-hoch  
25 WP/qm

gering-mittel  
14 WP/qm

gering-mittel  
19 WP/qm



## GEMEINDE SCHLANGENBAD

### Bebauungsplan WEHRSTRASSE 14

BESTANDSAUFNAHME  
mit

BEWERTUNG

PROJEKT-NR.	:	96.93
PLAN-NR.	:	01
MASSTAB	:	1 : 1.000
DATUM	:	25.08.2005
GRÖSSE	:	DIN A 4
BEARBEITER	:	AW

PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05