

GEMEINDE SCHLANGENBAD



Bebauungsplan "Eckernberg"

Ortsteil Niedergladbach

Begründung

Stand: Satzung, März 2010

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. U. Wolter

1	Vorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Ausgangssituation und Planaufstellung	1
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Plangebiet	3
1.5	Schutzgebiete.....	3
1.6	Übergeordnete Planungen.....	4
2	Städtebauliches Konzept	5
2.1	Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	5
2.2	Bauliche Nutzung des Grundstücks	6
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.2.4	Größe der Baugrundstücke	9
2.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	9
2.2.6	Stellplätze, Carports und Garagen	9
2.3	Ortsrandeingrünung.....	9
2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.5	Flächenbilanz und finanzielle Auswirkungen.....	11
3	Erschließung	12
3.1	Äußere Verkehrserschließung	12
3.2	Innere Verkehrserschließung.....	12
3.3	Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.....	12
3.4	Ruhender Verkehr	13
3.5	ÖPNV 13	
3.6	Wasserversorgung	13
3.7	Abwasserbeseitigung.....	14
3.8	Versorgungsleitungen.....	14
4	Umweltbericht	15
4.1	Einleitung.....	15

4.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	15
4.3	Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung während der Planaufstellung.....	15
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
4.4.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	19
4.4.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
4.4.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
4.4.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	21
4.4.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
4.4.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft und die Erholung.....	24
4.4.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
4.4.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern.....	25
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	26
4.5.1	Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	26
4.5.2	Verminderung von Beeinträchtigungen.....	26
4.5.3	Bilanzierung, Ersatzmaßnahmen.....	26
4.6	Plankonforme Alternativen und Nullvariante	27
4.7	Zusätzliche Angaben	28
4.7.1	Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	28
4.7.2	Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	28
4.8	Zusammenfassung	28
5	Anhang	30
5.1	Textliche Festsetzungen.....	30
5.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) 2005	1
5.3	Biotoptypenbestandskarte	3

1 Vorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Eckernberg" soll am westnördlichen Ortsrand der Ortslage Niedergladbach auf einer Nettobaulandfläche von ca. 8.175 m² Baurecht für Einzel- bzw. Doppelhäuser geschaffen werden. Die Grundsatzbeschlüsse zur Ausweisung des Baugebiets liegen bereits seit Februar 2008 vor, in der Zwischenzeit wurden die Grundstücksankäufe durch die Gemeinde Schlangenbad und Verträge gemäß der Baulandrichtlinie¹ abgeschlossen. Die gemeindeeigenen Grundstücke werden grundsätzlich an einen bestimmten in § 4 der Baulandrichtlinie genannten Personenkreis vergeben. Dabei werden Personen berücksichtigt die zuvor entweder Grundstücks(teil)flächen an die Gemeinde veräußert haben oder über eine bestimmte Zeit in Schlangenbad wohnen bzw. arbeiten oder gelebt haben. Dabei wird in folgender Reihenfolge vergeben:

1. Familien und Lebensgemeinschaften mit nicht volljährigen Kindern
2. Ehepaare und Lebensgemeinschaften
3. Alleinstehende

Die Erschließung des Baugebiets soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Im ersten Abschnitt stehen sechs Grundstücke zur Verfügung von denen zwei von den Eigentümern kurzfristig bebaut werden sollen. Die Erschließung des zweiten Abschnitts soll bei Bedarf erfolgen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, beschrieben und bewertet werden.

1.2 Ausgangssituation und Planaufstellung

Für die Ortschaft Niedergladbach wurde zur Schaffung von Bauland in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bislang die Abrundungssatzung "Am Rain" zur planungsrechtlichen Absicherung eines 0,3 ha großen Wohngebiets (6 Baugrundstücke) aufgestellt. Die Rechtskraft erfolgte im Jahr 2001. Drei dieser Grundstücke sind bereits bebaut.

In Niedergladbach überwiegt die Wohnnutzung, die Einwohnerzahl des dörflich geprägten Ortes beträgt ca. 300. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wurde das geplante Wohngebiet Eckernberg aufgrund der seinerzeit durchgeführten Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus prognostizierten Baulandbedarf als Siedlungszuwachsfläche dargestellt.

Insgesamt ist im Zeitraum 1998-2008 in der Gemeinde Schlangenbad eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 2,1 % zu verzeichnen. Die Bautätigkeit im Gemeindegebiet Schlangenbad weist in den letzten Jahren jedoch eine fallende Tendenz auf (19 Ein- und Zweifamilienhäuser in 2005, 7 Ein- und Zweifamilienhäuser in 2006, 8 Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2007)². In einzelnen Orten, so auch in Niedergladbach ist das Angebot an Bauplätzen als nicht mehr ausreichend anzusehen.

Durch eine aktive Wohnungsbauentwicklungsplanung der innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen soll dem entgegen gewirkt werden. Auch im Hinblick auf den demographischen Wandel soll die Arrondierung von Niedergladbach bewir-

¹ Baulandrichtlinie der Gemeinde Schlangenbad vom 12.09.1996

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, <http://www.statistik-hessen.de>

ken, dass insbesondere „jungen Haushalten“ die Möglichkeit zum Kauf von Bauland geboten werden kann und ein Anreiz gegeben wird im Ort ansässig zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Eckernberg" sollen 10 freistehende Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise ermöglicht werden, die sich harmonisch in das Ort- und Landschaftsbild einfügen. Damit kann mittelfristig der Bedarf an Wohnbauland in Niederglabach gedeckt werden. Bei Realisierung von 10 Wohnhäusern wird von einer Belegung mit Familien von 2 bis 3 Personen ausgegangen. Dies bedeutet, dass mit rund 20 bis 30 neuen Einwohner gerechnet werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Schlangenbad am 17.12.2008 gefasst. Vorgabe zur Planung ist, dass sich die künftigen Wohngebäude grundsätzlich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Abrundungssatzung "Am Rain" orientieren. Es sollen flexible Grundstücksgrößen und großzügige Baufenster festgelegt werden, damit der Bauherr die Möglichkeit hat auf die Topographie des Geländes zu reagieren. Zudem sollte eine Bebauung in zwei Reihen überprüft werden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.02.2009 wurde aufgrund des Wunsches nach flexiblen Grundstücksgrößen befürwortet, die überbaubare Fläche zwischen den einzelnen Bauabschnitten (Flurstücke 63 und 62) durchgehend festzusetzen. Eine Abstimmung der geplanten Trauf- und Firshöhen auf die Straßenhöhen soll erfolgen. Aufgrund des hangigen Geländes wurde als Höhenbezug jedoch die NN-Höhe gewählt. Die Wünsche und Hinweise aus den Beratungen mit Anliegern, dem Ortsbeirat und dem Bauausschuss konnten im Vorentwurf weitgehend berücksichtigt werden.

1.3 Verfahren

Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Die 1. Behördenbeteiligung des Vorentwurfs und das Scoping erfolgten im Juli 2009. Die betroffenen Fachbereiche wurden gebeten, Informationen über die zu beachtenden Umweltrisikofaktoren zu liefern und eine erste fachliche Stellungnahme abzugeben. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde u.a als Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund von Beratungsergebnissen zwischen der Verwaltung und dem Planungsbüro weiter bearbeitet.

Dabei wurde aufgrund der Anregung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft bei der geplanten Stichstraße "Am Eckernberg" der Wendehammer innerhalb der bestehenden Parzelle 56 vergrößert, allerdings kann ein 3-achsiges Müllfahrzeug auch innerhalb dieser festgesetzten Verkehrsfläche nicht wenden.

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Anlage einer Ortsrandeingrünung wurde aufgenommen und ein 5,00 m breites flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Es wurde an das Erfordernis erinnert, dass Plangebiet und sein Wirkungsumfeld qualifiziert faunistisch und floristisch zu untersuchen. Die Naturschutzverbände machen deshalb ihre Zustimmung zum Bau der Erschließungsstraße "Am Eckernberg" von den Ergebnissen der Umweltprüfung abhängig. Eine genaue Kartierung und Dokumentation der Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften ist Voraussetzung. Dem wurde Rechnung getragen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht aufgenommen. Im Anhang zu dieser Begründung befinden sich die Eingriffsausgleichsbilanzierung sowie die Biototypenbestandskarte.

Hinsichtlich der Einbindung des B-Planes in das ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild wurde seitens der Kreisentwicklung angeregt im B-Plan festzulegen, dass für die Dacheindeckung und die Außenwandgestaltung die Verwendung von reflektierenden glasierten Dachziegel bzw. Wandbaustoffe nicht zulässig sind. Solaranlagen sollten davon ausgenommen

werden. Diese Anregung wurde durch Aufnahme in die baugestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

Die Untere Wasserbehörde machte darauf aufmerksam, dass die Thematik der Abwasserentsorgung noch eingehend behandelt werden muss. Dies wurde in der Begründung ergänzt.

Offenlage

Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte im Dezember 2009. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen der Planung vorgenommen. Einzelne textliche Festsetzungen wurden zur besseren Verständlichkeit redaktionell überarbeitet. Der Inhalt der textlichen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung wurde zusätzlich in der Planzeichnung markiert.

Die Bilanzierung des Eingriffs/Ausgleichs wurde nach Anregung der anerkannten Naturschutzverbände nochmals überarbeitet und die Differenz der Wertpunkte vor und nach dem Eingriff korrigiert.

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat in seiner Begründung nochmals darauf hingewiesen, dass ein Wenden mit dem maximal einsetzbaren 3-achsigen Müllfahrzeug innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche nicht möglich ist. Die Gemeinde Schlangenbad hält jedoch an der Flächenfestsetzung fest. Die für das Wenden erforderlichen Verkehrsflächen sollen durch privatrechtliche Regelungen sichergestellt werden.

1.4 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Niedergladbach. Das Gelände ist mit ca. 25 % Gefälle stark nord- bzw. nordostexponiert. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt bei ca. 330m ü.NN, der niedrigste Punkt liegt bei ca. 312 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Niedergladbach, Flur 2: 56 tlw., 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 und 66.

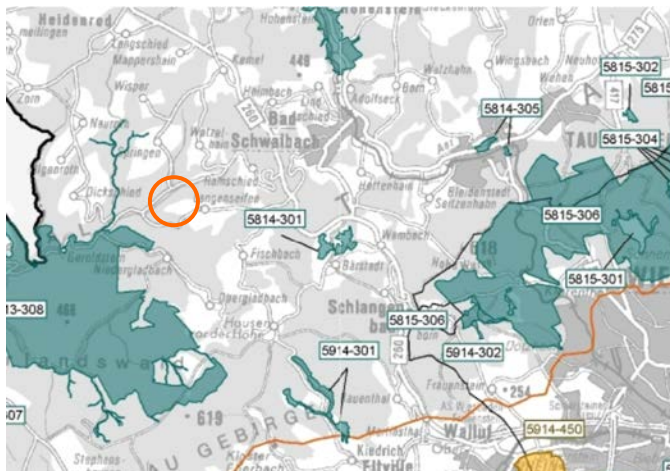
Die zu beplanenden Nettobaulandflächen haben eine Flächengröße von rund 0,8 ha; sie werden im Norden begrenzt vom "Holzweg" und der Wegeparzelle "Am Eckernberg" (Fl.Stk. 56), im Osten von einer Wegeparzelle der an den "Eckernberg" anschließt, im Süden und Westen von einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle (Fl.Stk. 67) mit anschließenden teilw. entbuschten Sukzessionsflächen.

1.5 Schutzgebiete

Der Planungsraum ist nicht Bestandteil von Natura 2000-Gebieten. Im Westen, nördlich der L 3035, in ca. 500 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet Wispertaunus (5913-308). Hierbei handelt es sich um ein zusammenhängendes Waldgebiet mit großflächigen Plateaulagen und steilen Kerbtälern. Eine Beeinträchtigung des Biotops durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Auch sonstige Schutzgebiete sind hier nicht festgesetzt. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Abbildung 1 Natura 2000-Gebiete



1.6 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen sind keine Erweiterungen für Niederglabach vorgesehen. Für den Bereich des Plangebiets ist ausschließlich ein Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege ausgewiesen. Die für Wohnbebauung künftig in Anspruch genommene Fläche ist nach den Aussagen des RP Darmstadt auf den für Schlangenbad im Regionalplan 2000 ausgewiesenen Tabellenwert von 9 ha anzurechnen.

Im Flächennutzungsplan von 2006 ist die Plangebietsfläche als Siedlungszuwachsfläche



(Wohnbaufläche) dargestellt. Aufgrund der Hanglage sollen im Bebauungsplan Höhenbegrenzungen der zu errichtenden Gebäude festgesetzt werden.

Die im Norden des Plangebiets angrenzende Gebietsfläche ist gleichsam als Wohnbaufläche dargestellt, die übrigen Flächen im Ort sind überwiegend als Mischbauflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt für diesen Bereich Grünland und Gehölze mit der Tendenz zur

Abbildung 2 Flächennutzungsplan

Verbuschung dar. Maßnahmen oder anderweitige Restriktionen sind aus dem Landschaftsplan nicht erkennbar.

Die Flächen direkt im Anschluss an das Gebiet Eckernberg wurden mit Mitteln der Ausgleichsabgabe vom Landschaftspflegeverband (LPV) entbuscht und sind daher als Flächen mit rechtlichen Bindungen anzusehen.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die nordwestliche Ortslage Niedergladbach durch die Schaffung von Baurecht für 10 Grundstücke abgerundet werden. In direkter Nachbarschaft im Norden wurde bereits über die Abrundungssatzung "Am Rain" Baurecht für 6 Einfamilienhäuser geschaffen. Die städtebaulichen Vorgaben für das Baugebiet "Eckernberg" sollen sich an dieser Abrundungssatzung und der umgebenden Bebauung orientieren:

- Satzung "Am Rain": Es soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig sein.
- Satzung "Am Rain": Es wird das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, max. 1 Vollgeschoss, GRZ 0,3 und GFZ 0,45.

Der Bauausschuss der Gemeinde Schlangenbad empfahl in seinen Beratungen zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Eckernberg" die Festsetzung großzügiger Bauflügel und die Berücksichtigung flexibler Grundstücksgrößen. Er regte darüber hinaus die Prüfung einer Bebauung in zwei Reihen an.



Abbildung 3 Baustrukturplan, unverbindliches Beispiel

Dem gegenüber stellt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans eine Bebauungstiefe von 12-14 m entlang der Erschließungsstraßen eine enge Vorgabe für die Stellung der baulichen Anlagen und ihre Ausdehnung senkrecht zum Hang dar. Dies ist damit begründet, dass eine großzügige Festsetzung von Bauflügel nicht in der Lage ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für dieses Plangebiet zu sichern und erhebliche Spannungen zwischen den Baugrundstücken sowohl im Hinblick auf den realisierten Bodenwert als auch auf das nachbarliche Miteinander der zukünftigen Eigentümer und Bewohner zu vermeiden. Auch die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gestaltet sich bei dem gegebenen Nordhang mit einer Höhendifferenz von bis zu 10 m innerhalb eines Grundstücks praktisch unlösbar, wenn eine Verschattung einer straßenparallelen Bauzeile durch eine zweite hangseitige Bebauungstiefe berücksichtigt wird.

Aus städtebaulicher Sicht gestaltet sich eine flexible Grundstücksteilung mit der Festsetzung einer einzelnen relativ einheitlichen Bautiefe am vorteilhaftesten. Jedes der heute bestehenden rund 35 m tiefen Flurstücke ist mit einem Doppelhaus bebaubar und kann real geteilt werden.

Ebenso leicht kann, die Verfügbarkeit der Grundstücke vorausgesetzt, eine Grundstücksbreite nach der gewünschten Gesamtgröße des Grundstücks parzelliert werden.

2.2 Bauliche Nutzung des Grundstücks

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

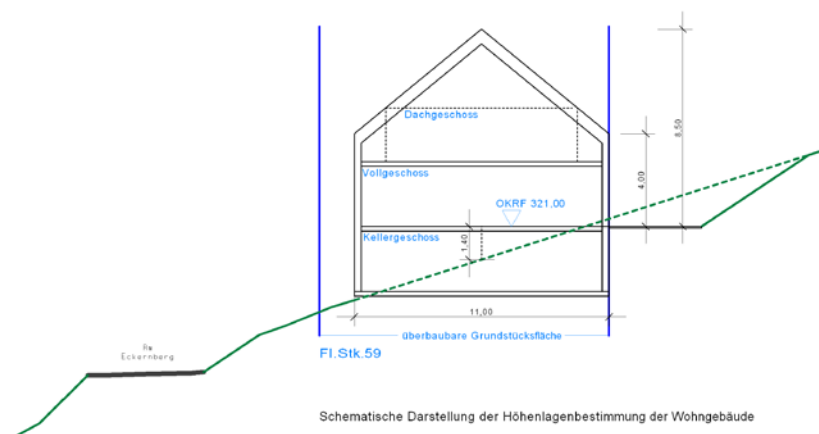
Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und unter Fortführung der vorhandenen Flächennutzungen der Umgebung wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** (nach § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Damit ist das Gebiet grundsätzlich neben der Wohnnutzung auch für die sonstigen das Wohnen nicht störenden Nutzungen nach § 4 BauNVO offen. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Real sollen hier jedoch ausschließlich Einfamilienhäuser verwirklicht werden. Dennoch bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes im größeren räumlichen Zusammenhang mit den im Norden sich anschließenden Wohnbauflächen gewahrt.

Nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotenzials, ihrer Großflächigkeit und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird zum einen über die städtebaulichen Kennwerte der maximal zulässigen Grundfläche GR festgesetzt. Zum anderen über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Mit der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen kann zusätzlich zur festgesetzten Eingeschossigkeit das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild planungsrechtlich unterstützt werden. Bezugspunkt für die Festlegung der Wand- und Firsthöhen ist die maximal zulässige Oberkante Rohfußboden (OKRF). Diese Höhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der rückwärtigen Baugrenze mit den Höhenlinien in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks und wird in m ü.NN festgesetzt. Sinn dieser Festsetzung ist, dass das vorhandene Geländeneveu im Norden des Grundstücks mit der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens möglichst nicht unterschritten wird. Die zulässige Vollgeschossigkeit von einem Geschoss ist jedoch unabhängig dieser Festsetzung einzuhalten. Die Wandhöhe (WH) ist mit 4,00 m und die Firsthöhe (FH) mit 8,50 m über OKRF in m ü.NN



veau im Norden des Grundstücks mit der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens möglichst nicht unterschritten wird. Die zulässige Vollgeschossigkeit von einem Geschoss ist jedoch unabhängig dieser Festsetzung einzuhalten. Die Wandhöhe (WH) ist mit 4,00 m und die Firsthöhe (FH) mit 8,50 m über OKRF in m ü.NN

festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche GR von 150 m² für das Einzelhaus, bzw. 100 m² für die Doppelhaushälfte ist maßgebend für alle Grundstücke, unabhängig von ihrer Grundstücksgröße. Die Grundfläche ist in Anlehnung an die Grundflächen der vorhandenen Wohngebäude in der Nachbarschaft bestimmt. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich künftige Wohngebäude an die vorhandenen angleichen können, und gleichzeitig der Bau von maßstabssprengenden Gebäuden in größeren Baugrundstücken vermieden wird. Bei einer Grundflächenzahl, die die überbaubare Fläche in Relation zur Grundstücksgröße setzt (Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche), ist dies nicht der Fall. Auch mit der Festsetzung der offenen Bauweise (Einzelhaus = 1 Haupteingang), bei der Gebäude bis zu 50 m lang sein können, ist dem allein nicht entgegenzuwirken.

Wintergärten sollen dabei ein Maß von 30 m² nicht überschreiten und sind grundsätzlich in die GR einzurechnen. Damit soll die städtebaulich gewollte Unterordnung hinsichtlich ihrer Grundfläche gegenüber dem Hauptgebäude klar definiert sein. Wintergärten, als Teil der Hauptanlage, sind üblicherweise als unbeheizter Glasanbau, leicht temperierter Anbau und als ganzjährig genutzter Wohnraum mit vorrangig transparenten Wand- und Dachaufbauten definiert.

Im Zusammenhang mit der für das Plangebiet getroffenen Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Kap. 2.2.4) kann einer hier im ländlichen Raum nicht gewollten verdichteten Bauweise entgegengewirkt werden. Die Bebauung eines 600 m² großen Baugrundstücks mit einem 150 m² großen Einzelhaus entspricht einer GRZ von 0,25; bei der Bebauung eines 300 m² großen Baugrundstücks mit einer Doppelhaushälfte wird einer GRZ von 0,33 entsprochen.

Grundsätzlich handelt es sich bei Balkonen und Terrassen im unmittelbaren räumlichen und baulichen Anschluss an das Hauptgebäude um Bestandteile des Hauptgebäudes, deren Flächen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche voll zu berücksichtigen sind. Da zumindest Balkone bei der Berechnung der vermietbaren Fläche bis zur Hälfte eingerechnet werden können, ist es gerechtfertigt, nur den „nicht vermietbaren“ Flächenanteil an der Ausnahmeregelung in Ziffer I. 2.2 der textlichen Festsetzungen teilhaben zu lassen. Damit darf sich die zulässige GR um die Hälfte der auf die Grundfläche anzurechnenden Flächen von freiauskragenden Balkonen und nicht unterbauten Terrassen bis zu 30 m² erhöhen.

Auf die zulässigen Grundflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten (2 Stellplätze pro Wohneinheit sind nachzuweisen) anzurechnen. Um dies zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
sowie
3. durch die Hälfte der auf die Grundfläche anzurechnenden Flächen von freiauskragenden Balkonen und nicht unterbauten Terrassen

um 60 m² überschritten werden darf.

Damit errechnet sich für das Doppelhausgrundstück eine maximal zulässige Grundfläche von 190 m² (100 m²+30 m²+60 m²) und für das Einzelhaus von 240 m² (150 m²+30 m²+60 m²).

Exemplarische Berechnung von möglichen Flächen für Aufenthaltsräume bei einem Wohnhaus mit beispielsweise 150 m² Grundfläche:

Untergeschoss:	75,00 m ²
Erdgeschoss:	150,00 m ²
Dachgeschoss:	<u>112,50 m²</u>
	337,50 m ²

Eine Grundflächenzahl von 0,3, wie im Abrundungssatzungsgebiet "Am Rain" (hier liegt die mittlere Grundstücksgröße bei 500 m²), würde jedoch auf Grund der ca. 750 m² großen - aber durch die Hangneigung nur eingeschränkt nutzbaren Grundstücke - Gebäudegrößen ermöglichen, die sich in das Ortsbild nur noch unter großen Spannungen integrieren. Allerdings wird eine Anpassung an die Festsetzungen der Abrundungssatzung insofern vorgenommen, als dass sich rechnerisch ähnlich große Grundflächen realisieren lassen.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Nach bestehender Parzellierung sind 10 freistehende Einzelhäuser auf bereits parzellierten Grundstücken von ca. 685 bis 975 m² möglich. Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Bestimmungen zur zulässigen Bauweise (Einzelhaus/Doppelhaus) könnte sich die Zahl der Wohneinheiten entsprechend der Anzahl der gebauten Doppelhaushälften erhöhen. Allerdings wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Doppelhäusern festgesetzt, dass nur dann ausnahmsweise Doppelhäuser zugelassen werden, wenn – z.B. durch eine Anbaulast - sichergestellt wird, dass die jeweiligen Doppelhaushälften in ihrer straßenseitigen Flucht und in ihren Gebäudehöhen und Dachneigungen gleich sind. Diese Ausnahmebedingung ist unter stadtgestalterischen Aspekten getroffen. Es soll gewährleistet werden, dass hier am Ortseingang inmitten eines ländlichen Raumes, nur eine aufeinander abgestimmte Gebäudekubatur realisiert werden kann.

Je Gebäude soll maximal eine Wohneinheit errichtet werden, da ansonsten die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr nicht wie im Plan vorausgesetzt erfüllt werden können.

Die baurechtlich der Hauptanlage zuzurechnenden Terrassen der Wohngebäude und Wintergärten dürfen die festgesetzten Baufenster um bis zu 4,00 m überschreiten. Die Festsetzung einer generell vergrößerten überbaubaren Grundstücksfläche wäre dem gegenüber ungeeignet, weil dann – wie bereits weiter oben erläutert - im Einzelfall auch der Hauptbaukörper tief in das Grundstück hinein platziert werden könnte, wodurch die Baugrenzen ihre regelnde Wirkung sowohl für die Raumbildung im öffentlichen Raum als auch für die nachbarlichen Verhältnisse einbüßen würden.

Um den neuen westlichen Ortsrand durch traufständig errichtete Gebäude eindeutig zu definieren und dabei insgesamt die Bebauung entlang Erschließungsstraße durch eine relativ homogen gestaltete Fassadenabwicklung hervorzuheben, wird für diese Gebäude – neben den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften - die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße ausgerichtet. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild sollen talseitig flächig wirkende Giebelaußenwandflächen vermieden werden. Insbesondere bei Teilung eines trapezförmigen Grundstücks in zwei Doppelhausgrundstücken kann jedoch eine leichte Drehung aus der Parallelität zur Straßenbegrenzung sinnvoll sein, um die beiden Grundstücke optimal zuschneiden zu können. Dies soll grundsätzlich nicht unterbunden werden, sofern sich das Gebäude noch an dem Höhenlinien orientiert. Zur Klarstellung dessen wird in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung festgelegt und textlich festgesetzt, dass mit bis zu 10° hiervon abgewichen werden kann.

2.2.4 Größe der Baugrundstücke

Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² für das Einzelhaus und 300 m² für das Doppelhaus wird entsprechend der hier in der ländlichen Gegend üblicherweise bebauten Grundstücken festgelegt.

Aufgrund der erheblichen Hangneigung wären höhere Dichtewerte nur durch äußerst großen Bauumfang (verdichtete Bauformen am Hang, Terrassenbauweise) erreichbar. Wegen des dann unumgänglichen hohen Eingriffs in Natur und Landschaft, den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und wegen der Probleme in Zusammenhang mit dem Gebäudebestand wird dieser o.g. Dichtewert nicht aufgenommen. Die natürlichen Gegebenheiten erfordern auch diesbezüglich eine gebietsspezifische Planung.

2.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die angestrebte Eigenart des Wohngebietes kann durch die Festsetzung von Einzelhäusern nicht abschließend bestimmt werden (auch ein Einzelhaus kann in Appartements geteilt werden). Die Beschränkung von einer Wohneinheit pro Wohngebäude sichert zum einen die bestehende Wohnqualität, zum anderen wird einem erhöhten Pkw-Verkehrsaufkommen entgegengewirkt, was für die Planung der Erschließungsstraßen und dem Bedarf an Besucherparkplätzen von nicht unerheblicher Bedeutung ist.

Grundsätzlich soll hier an einer weit sichtbaren Hanglage eine nur aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, mit der die Erschließung für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert und die Zahl der Stellplätze – der privaten und der Besucherstellplätze - möglichst gering gehalten werden kann.

Eine Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist umso sinnvoller, als hier auch die Möglichkeit der Doppelhausbebauung besteht. Planungsrechtlich können hier 27 Doppelhäuser (8.175 m² NBL/300m² Mindestgrundstücksgröße) errichtet werden.

2.2.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Die Vorgärten sollen aus Gründen des Ortsbildes begrünt sein. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind hier daher nicht zugelassen. Da Müllplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen in den seitlichen Grundstücksgrenzen übliche Anlagen im Vorgartenbereich sein werden sind diese von vornherein von dieser Regelung ausgenommen.

Garagen und Carports sollen grundsätzlich in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung von Wohngebäuden, Garagen und Wohngärten erwirkt werden, andererseits kann die Fläche vor dem notwendigen Stellplatz (1 Stellplatz je Wohneinheit) zusätzlich für nicht-notwendige Stellplätze genutzt werden. Insgesamt kann damit ein ausreichendes Parkraumbangebot für die Grundstückseigentümer geschaffen werden.

2.3 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Baugrundstücke ist zur freien Landschaft eine 5 m breite Hecke zu pflanzen. Hierdurch soll das neue Wohngebiet einen "grünen Ortsrand" erhalten und in die Landschaft eingebunden werden. Gehölze, die innerhalb des Planbereiches gepflanzt werden, sollen

verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Sie sollen dem Biotop- und Artenschutz dienen, das Landschaftsbild naturraumtypisch und ästhetisch wirksam beleben und eine möglichst hohe strukturelle Vielfalt erzeugen. Dazu ist es erforderlich, heimische und bodenständige Gehölze zu verwenden. Nur solche Gehölze bieten der heimischen, an diese Gehölzarten angepassten Fauna den bestmöglichen Lebensraum.

Koniferen sollen nicht gepflanzt werden. Sie sind in diesem Naturraum naturfremd, verfälschen das Landschaftsbild, sind ökologisch schwach aktiv und können negative Einflüsse auf den Naturhaushalt mit sich bringen (z.B. Bodenversauerung). Geeignete Gehölzarten finden sich in den Pflanzlisten. Der Zeitraum für möglicherweise notwendige Gehölzpflege sollte auf das Winterhalbjahr festgelegt sein, um den Schutz der heimischen Fauna zu gewährleisten. Da wegen der Lage der Gärten im Nordhang die Möglichkeit der Grundstücksverschattung besteht, ist die Pflanzung von Hochstämmen optional.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



Die verträgliche Einbindung der neuen Wohngebäude und auch der Einfriedungen in den Landschaftsraum erfordern über den Regelungsumfang des § 9 (1) BauGB die Aufnahme von Satzungen nach der Landesbauordnung in den Bebauungsplan.



Zum einen ist die Gestaltung baulicher Anlagen so geregelt, dass die Dachlandschaft durch geneigte Dächer mit geregelten Dachaufbauten ein einträchtiges Bild am neuen Ortsrand bilden wird. Die festgesetzte anthrazitfarbene Dacheindeckung fügt sich in die ortstypische Farbgebung der Dächer ein.

Die Fassaden sollen durch helle Putz- oder Holzflächen in Farbe und Material aufeinander abgestimmt wirken. Auch der den Ort prägenden Schiefer soll weiterhin zur Verwendung kommen. Des weiteren sind die Formen der zulässigen Einfriedungen auf Maschendrahtzäune, Holzzäune und Hecken begrenzt, um dem dörflichen Charakter des gesamten Plangebietes gerecht zu werden.

In der umgebenden Nachbarschaft sind Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer zu finden, wohingegen im Ortskern eher das Satteldach vorherrscht. Die neuen Gebäude sollen sich möglichst in diese Dachlandschaft einfügen. Daher ist festgesetzt dass Hauptgebäude ausschließlich mit geneigten Dächern von 30-55° errichtet werden dürfen. Es ist ausschließlich das Satteldach, das kombinierte Satteldach oder das Pultdach zulässig.

Aufgrund der Empfindlichkeit des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes und der exponierten Lage des Plangebiets wird die Zulässigkeit von hellen und reflektierenden glasierten Dacheindeckungsmaterialien und Wandbaustoffen ausgeschlossen; zulässig sind ausschließlich naturrote und anthrazitfarbene. Die Einrichtung von regenerativen Energiesystemen bleibt davon unberührt.

Die Beschränkung von Anzahl und Höhe der Dachaufbauten und der Ausschluss von Dach-einschnitten erfolgt gleichsam aus gestalterischen Gründen zur Einfügung in die vorherr-schende Dachlandschaft. Dachaufbauten sind im Ortskern zwar nicht regelmäßig anzutref-fen, sie sollen aber hier am Ortsrand auch nicht generell ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz und finanzielle Auswirkungen

Plangebiet	9.682 m ²	100,00%
Wohngebiet (davon Pflanzgebot)	8.175 m ² (1.032 m ²)	84,40%
Verkehrsfläche (tlw. incl. Bö-schung)	1.367 m ²	14,12 %
Fläche für die Landwirtschaft	140 m ²	1,44 %

3 Erschließung

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Wege "Am Rain" und "Holzweg" an die einzige Zufahrtstraße die L 3035 angebunden, welche weiter nach Hausen v.d.H. führt. Die Verkehrsmenge auf dieser Landstraße liegt nach Aussagen des Flächennutzungsplanes unter 1.000 Fahrzeugen am Tag.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Bei der Straße "Am Rain" handelt es sich um eine ausgebaute Erschließungsstraße. Der "Holzweg" und der hiervon abzweigende Weg "Am Eckernberg" sollen das Plangebiet erschließen. Der "Holzweg" ist vollständig ausgebaut, der Weg "Am Eckernberg" bis zum Flurstück 60.

Die Erschließung ist damit für den 1. Bauabschnitt ("Am Holzweg" bis "Am Eckernberg" einschl. Flurstück 61) fertig gestellt. Die Straßen wurden in einer Breite von 3,00 m und einem beidseitigen Bankett von 0,50 m ausgebaut. Die weitere Ausbauplanung soll erfolgen, wenn der Bedarf nach Bebauung der verbleibenden Grundstücke gegeben ist.

Die Straße "Am Eckernberg" wird als Stichstraße ausgebaut und ist insgesamt ca. 160 m lang. Für das 3-achsige Müllfahrzeug ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit durch Vor- und Zurücksetzen nicht gegeben. Dies wurde durch Schleppkurven überprüft. Die für das Wenden erforderlichen Flächen sollen jedoch über eine privatrechtliche Regelung für die Herstellung der Erschließungsflächen gesichert werden. Das Wenden muss dennoch durch mindestens ein einmaliges zurücksetzen erfolgen.

Entweder werden Teilflächen des im BP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flurstücks 56 (heutige Parzelle für die Erschließung) für die Herstellung herangezogen oder es werden ca. 20 m² Flächen des außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Flurstücks 55 herangezogen.

Somit kann das Bringen der Mülltonnen am Entleerungstag bis zum "Holzweg" entfallen. Die Herstellung einer großzügigen Wendeanlage für das Wenden in einem Zug wäre aufgrund des Geländegefälles technisch zu aufwendig.

Aufgrund des Geländegefälles muss der Höhenunterschied beim Straßenausbau mittels herzustellenden Böschungen aufgefangen werden. Da eine Ausbauplanung für den 2. Teilabschnitt derzeit noch nicht vorliegt, kann die erforderliche Böschung hier lediglich abgeschätzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Böschungslänge sind in Abhängigkeit von der gewählten Gradientenhöhenlage und dem gewählten Böschungswinkel möglich. Die abgeschätzte erforderliche Böschung für die Herstellung des Straßenraumes ist in der Planzeichnung aufgenommen. Eine entsprechende Festsetzung zu den möglichen Abweichungen nach Vorlage der Straßenplanung ist formuliert.

3.3 Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens

Bei der Realisierung von 10 Wohneinheiten und einer Annahme von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit muss mit insgesamt ca. 23 Einwohnern gerechnet werden. Vorausgesetzt dass jeder zweite einen Pkw besitzt, kann von 12 Fahrzeugen ausgegangen werden. Nach der allgemein gültigen Schätzformel für den Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde er-

rechnet sich: $MGS = 0,35 \times 23 \times 0,5 = 4$ Pkw. Diese Formel wird in der Regel für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlage mit unbefriedigender Erschließung durch den ÖPNV angewandt. Die Straßen "Am Eckernberg" und "Holzweg" sind geeignet das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

3.4 Ruhender Verkehr

In der Regel ist in unproblematischen Gebieten für Besucher eine Parkmöglichkeit für etwa 3-6 Wohnungen herzustellen. Damit werden 2-3 öffentliche Parkplätze erforderlich. Grundsätzlich sind im Wohngebiet zwei Nachfragegruppen zu berücksichtigen, die unterschiedliche Ansprüche an das Parkraumangebot eines Gebietes stellen, die Bewohner und der Besucherverkehr.

Der Parkraumbedarf der Anwohner muss grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums gedeckt werden. Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie der Stauraum vor Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Länge von 5,00 m. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind bei Neubau oder Umbau je Wohnungseinheit entsprechend der Stellplatzsatzung zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Eine "Ausweisung" von Parkplätzen für den Besucherverkehr innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann im Bereich des "Holzweg" oder im Einmündungsbereich der Straße "Am Eckernberg" erfolgen.

3.5 ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busverbindungen hergestellt.

3.6 Wasserversorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann sichergestellt werden. Bedingt der geodätischen Lage des geplanten Baugebietes wurde in 2006 eine hydraulische Ortsnetzberechnung unter Berücksichtigung der Baugebiete "Eckernberg" und "Am Rain" durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurden die Wasserleitungen zwischen Marktstraße – Am Rain – Holzweg erneuert bzw. Ringverbindungen geschaffen, um eine kontinuierliche Wassermenge zu gewährleisten.

Für das Baugebiet am Eckernberg ist innerhalb der Wasserversorgung eine Druckerhöhung erforderlich. Nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH Eltville ist bei den 4 am Holzweg gelegenen Grundstücken der Wasserdruck ausreichend, für die 6 an der Straße "Am Eckernberg" gelegenen Grundstücke kann kein ausreichender Versorgungsdruck zur Verfügung gestellt werden. Die Errichtung einer zentralen Druckerhöhungsanlage ist durch die Rheingauwasser GmbH nicht vorgesehen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben zu eigenen Lasten hausinterne Druckerhöhungsanlagen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Hierzu stehen grundsätzlich zentrale und dezentrale Lösungen zur Wahl. Während eine garagengroße zentrale Einrichtung mit ca. 80.000 € veranschlagt wird, schlagen Einzelanlagen in den einzelnen Häusern abhängig von den Anforderungen mit etwa 5.000 € pro Anlage zu Buche. Zielwert ist ein Druck von mindestens 2,35 Bar im Obergeschoss des jeweiligen Gebäudes.

Mit Blick auf die Aufwendungen zur Druckerhöhung ist eine Bebauung unmittelbar an der Erschließungsstraße günstiger, als eine Bebauung oberhalb im Hang.

Für den Brandfall im Baugebiet "Eckernberg" kann die Löschwasserversorgung über den Hydranten Holzweg (Knoten 19) in einer Menge von 48 m³/h über 2 Stunden genutzt werden.

3.7 Abwasserbeseitigung

Wegen der starken Hangneigung und der geringen Versickerungsfähigkeit des Gesteins ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser von demjenigen bei dem es anfällt verwendet werden (§ 51 HWG). Der natürliche Oberflächenabfluss sollte den aus dem Gebiet im Regenfall abfließenden Oberflächenabfluss nicht übersteigen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohngebäude ein Rückhalteraum mit einem Mindestvolumen von 6 m³ für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuhalten ist. Die Leerung des Rückhalterums darf nur über eine auf 0,5 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.

Das Abwasser wird über eine herzustellende Kanalisation in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der vorhandene Kanal ist ausreichend dimensioniert die zusätzlich anfallende Abwässer aufzunehmen.

Die Auslastung der Kläranlage Niedergladbach beträgt ca. 1.500 EWG. Die Kläranlage ist auf eine Belastung von 2.000 EWG ausgelegt, so dass die Abwasserentsorgung als gesichert werden kann.

3.8 Versorgungsleitungen

Eine Verkabelung über Masten ist mit dem Ortsbild im Plangebiet und in der Wirkung auf den angrenzenden Freibereich nicht vereinbar. Aus diesem Grund wird im Plan die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zwingend festgesetzt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen im Außenbereich vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet.

Da die Festsetzung der Wohnbaufläche aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 15. Juni 2006) entwickelt wurde ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Belange des Umweltschutzes im Flächennutzungsplan, insbesondere die Darstellungen des Landschaftsplans Schlangenbad bereits berücksichtigt wurden.

Für den Straßenausbau "Holzweg", welcher im Norden das Plangebiet begrenzt, und ein Teilstück der Straße "Am Eckernberg" wurde bereits im Jahr 2008 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

4.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Eckernberg" soll zur Schaffung von neuen Bauplätzen das Baurecht für 10 Wohnbaugrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geschaffen werden. Das ca. 9.686 m² große Plangebiet liegt an höchster Stelle (317-330 m ü.NN) des Ortsteils Niederglabach am nordwestlichen Ortsrand und wird heute als Wiesenfläche genutzt. Das Gelände ist mit ca. 25 % nord- bzw. nordostexponiert. Der neue Ortsrand soll zur freien Landschaft hin mit einer 5 m breiten Hecke innerhalb der Baugrundstücke eingegrünt werden.

Zur Erschließung des Baugebietes soll der "Holzweg" ausgebaut und die Stichstraße "Am Eckernberg" neu hergestellt werden. Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene "Holzweg" wurde bereits einer eingriffsrechtlichen Prüfung unterzogen. Als Kompensationsmaßnahme wurden 3 Stieleichen zur Pflanzung im dammseitigen Böschungsbereich zwischen den Verkehrswegen "Am Rain" und "Holzweg" bestimmt.

4.3 Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung während der Planaufstellung

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung sind diese zu berücksichtigen. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Fachrecht/ Fachplan
Tiere und Pflanzen	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 2 (1) 9, Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) § 1
Boden	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a, § 1a (1)
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetationen sind zu sichern. Bodenerosionen sind zu vermeiden.	Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 1, § 2 (1) 3, Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) § 1
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. 	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1 (1), (2)
Wasser	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a
Sicherung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts. Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1a (1), 31b
Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet dürfen nicht errichtet werden. Niederschlagswasser soll möglichst verwertet oder in geeigneten	Hessisches Wassergesetz (HWG) § 14, 42

Fällen versickert werden.	
Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 2 (1) 4, Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) § 1
Klima	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 2 (1) 6,
Luft, Gesundheit des Menschen	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, und seine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 1 u. 7a, c
Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 2 (1) 5
Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen	Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) § 1 (1)
Abschätzung und Bewertung von Verkehrsgeräuschen, Zielwerte	DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
Landschaft und Erholung	
Bauleitpläne sollen dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (5) S.2, (6) 5 u. 7g
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §1, § 2 (1) 11, 13, Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) § 1
Wechselwirkungen, biologische Vielfalt	
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Wechselwirkungen	Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.	§ 1 (6) 7i
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer gesichert sind.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 2 (1) 8, Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) § 1

Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 5 u. 7d
Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter Ortsdurchfahrt er schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 2 (1)14.
Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.	Denkmalschutzgesetz (DSchG) § 1 (1)

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,
- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Es ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,
- die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzusorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,

- historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Beschreibung: Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand eines dörflich geprägten Ortes innerhalb von Wohnbauflächen i.S. des § 1 (1) Nr.1 der BauNVO. Das Gebiet ist durch keinerlei auffällige Immissionen vorbelastet. Landwirtschaftliche oder störende gewerbliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Die Fläche wird/ heute als Grünland genutzt.

Auswirkungen: Seitens der geplanten Bebauung mit 10 bis 20 Wohnhäusern in dem durch Wohnruhe geprägten Gebietstyp können auch für die bestehenden Nachbarschaften keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden. Lärmkonflikte von schutzbedürftigen Nutzungen können ausgeschlossen werden.

Es wird zwar grundsätzlich zusätzlicher Verkehr in das Wohngebiet hereingezogen, dieses Verkehrsaufkommen ist jedoch mit schätzungsweise 4 Pkw in der morgendlichen Spitzenszene vernachlässigbar.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist als gering einzustufen.

Null-Variante: Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Situation unverändert.

4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Ortsteil Niedergladbach gehört naturräumlich gesehen zum Wispertaunus, einer naturräumlichen Untereinheit des westlichen Hintertaunus. Der Wispertaunus hat den Landschaftstyp einer reinen Waldlandschaft, deren Hochflächen von lahn- und rheinwärts fließenden Bächen und Flüssen zum Teil tief zerschnittenen sind und nur auf wenigen Rodungsinselfen Raum für kleine dörfliche Siedlungen und landwirtschaftliche Flächen bieten. Die Ortsteile Nieder- und Obergladbach liegen im Tal des Gladbachs.

Geologisch ist der westliche Hintertaunus aus unterdevonischen Tonschiefern aufgebaut. Bei Verwitterung bilden diese Gesteine einen lehmigen skelettreichen Boden mit zahlreichen kleinen Schieferstücken. Die im Gebiet der Gemeinde Schlangenbad anstehenden Böden sind in der Regel sandige bis tonige Lehmböden. In Niedergladbach kommen überwiegend flachgründige Braunerden mit geringem Basengehalt und Parabraunerden meist aus lößlehmarmen Solifluktionsschutt über Schiefer vor. Sie besitzen nur eine geringe Wasserkapazität, so dass der oberirdische Abfluss relativ hoch ist. Kleinräumig steht der Schiefer oberflächennah an. Die im Plangebiet anstehenden Böden gehören zu weit verbreiteten Bodentypen mit durchschnittlichen Standorteigenschaften, sind also keine potentiellen Standorte seltener Pflanzengesellschaften. Das Ertragspotential ist aufgrund des Skelettreichtums eher gering.

Beschreibung: In Niedergladbach findet eine agrarische Bodennutzung hauptsächlich in Form von Grünlandbewirtschaftung statt. Einige Grünlandstandorte werden seit Jahren nicht mehr genutzt.³ Dort findet man in Abhängigkeit von der Dauer der Brache verschiedene Sukzessionsstadien. Ein Teil der Flächen ist waldartig verbuscht, ein anderer wurde in jüngerer Zeit jedoch auch durch Entbuschungsmaßnahmen in ein früheres Sukzessionsstadium zurückgeführt, das durch Beweidung erhalten wird. Auf diese Weise versucht man der drohenden strukturellen Verarmung durch Rückgang von Offenland und ausbleibende landwirtschaftliche Nutzung Einhalt zu bieten. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen: Durch die Errichtung baulicher Anlagen kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. In den versiegelten Bereichen werden Bodenbildungsprozesse dauerhaft unterbunden, die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Biotopentwicklungspotential werden stark beeinträchtigt. Während der Baumaßnahmen kommt es zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen auch der nicht zu versiegelnden Bereiche durch Beseitigung des schützenden Pflanzenkleides, Bodenab- oder -auftrag oder Zwischenlagerung von Baustoffen.

Null-Variante: Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige extensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Boden nicht wesentlich ändern würde. Lediglich bei Nutzungsintensivierung könnte es zur zusätzlichen Belastung des Bodens durch Verdichtung durch Landmaschinen bzw. durch Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden kommen.

Ergebnis: Die Eingriffe in den Boden sind bei Durchführung einer Bebauung nicht zu vermeiden und im Plangebiet nicht abschließend auszugleichen. Das Ausgleichsdefizit wird daher durch Maßnahmen der Gemeinde Schlangenbad bzw. von ihr beauftragter Dritter auf Flächen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Die Kompensation erfolgt durch dieselben Maßnahmen, die auch zur Kompensation der Eingriffe in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen durchgeführt werden.

4.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Der Fließ des Gladbachs verläuft in mehr als 100 m Entfernung zum Plangebiet. Grundwasser liegt vor allem in Form von Kluftgrundwasser vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den undurchlässigen, schiefrigen Untergrund gering. Sie liegt zwischen 0,5 – 1 l/s x km². Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Bereich des Plangebietes mittel bis gering. Im Hinblick auf das Wasserpotential haben die Flächen des Plangebietes geringe bis mittlere Bedeutung.

Auswirkung: Die Neuversiegelung ist mit einem dauerhaften Verlust von Versickerungsfläche verbunden, womit die Grundwasserneubildungsrate, die allerdings im Plangebiet von Natur aus gering ist, herabgesetzt wird.

Ergebnis: Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist durch die Planung nicht gegeben.

Null-Variante: Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Wassers nicht wesentlich ändern würde. Lediglich bei Nutzungsintensivierung könnte es zur zusätzli-

³ Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad

chen Belastung des Grundwassers durch Verdichtung durch Landmaschinen bzw. durch Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden kommen.

4.4.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung:

Der Taunus weist trotz seiner relativ hohen Seehöhe im Gegensatz zu anderen Mittelgebirgen einen durchschnittlichen Jahresniederschlag von 750 mm auf. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5° C, die Hauptwindrichtung ist West.

Das Klima des Hintertaunus ist kälter und regenreicher als das des südlich gelegene Vorder-Taunus. Es herrscht ein kühlfeuchtes Mittelgebirgsklima vor.

Zusammen mit den vorherrschenden Westwinden am Taunushauptkamm kommt zu einem Stau und zu Ausregnung der feuchten Atlantikluft über dem Hintertaunus. Daraus ergeben sich erstens Steigungsregen und zweitens kräftige Winde, die die vielen Rodungs- und Siedlungsflächen überwehen können. Feuchtkalte Winde aus westlicher bzw. nordwestlicher Richtung werden im Hintertaunus zurückgehalten und prägen so das Klima. Südliche Luftströmungen werden durch den Taunushauptkamm gebremst und werden in der Rhein-Main-Tiefebene zurückgehalten oder kommen nur in abgeschwächter Form über den Taunushauptkamm.

Das Kleinklima im Plangebiet wird bestimmt durch Relief und Nutzung. Wiesen- und Gehölzflächen bewirken gegenüber der bebauten Siedlungsfläche eine klimatische Ausgleichsfläche. Über den unbebauten Wiesenflächen entsteht nachts Kaltluft, die über die Hangkante ins Tal fließt. Durch die Lage am Nordhang wird die Fläche weniger stark erwärmt als die Südhänge auf der anderen Seite des Bachtals.

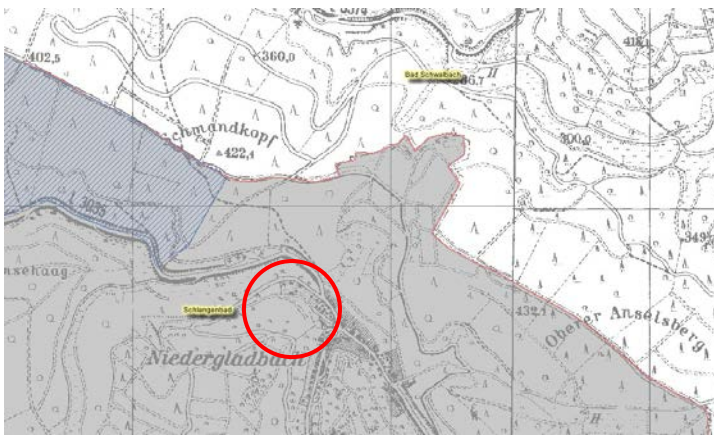
Flechten gelten als Indikatoren für eine hohe Luftqualität. Die im großräumigen Plangebiet vorgefundene hohe Anzahl dieser Zeigerpflanzen (an Baumstämmen wie am Zaunholz) lässt auf einen geringen Luftverschmutzungsgrad schließen.

Auswirkungen: Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden erfolgt eine Aufheizung der Luft bei gleichzeitig verminderter Feuchtigkeitsnachführung. Durch die Bebauung wird auch der Luftaustausch zwischen Hang- und Tallagen vermindert. Die Reduzierung der Freilandflächen bedeutet eine Verminderung der Frischluft- und Sauerstoffproduktion. Eine Verminderung wird durch die geplante Ortsrandeingrünung geschaffen.

Ergebnis: Da die Bedeutung der untersuchten Flächen hinsichtlich des Klimapotentials gering ist, bewegen sich die Beeinträchtigungen durch die Wärmespeicherung neuer Baukörper und die Unterbindung der Kaltluftentstehung in einem entsprechend geringen Rahmen. Die geplante Baumaßnahme lässt keine relevante klimatologischen Auswirkungen erwarten.

Null-Variante: Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Klima nicht wesentlich ändern würde.

4.4.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt



Beschreibung: Das Gebiet des Ortsteils Niedergladbach liegt im "Westlichen Hintertaunus" und ist der Untereinheit "Wispertaunus" zugeordnet. Der Ort ist in das Gewässertal des Gladbachs eingebettet.

Potenzielle natürliche Vegetation: Unterbliebe auf der Fläche dauerhaft die Überformung durch Mahd und Beweidung, so würde sich über verschiedene Sukzessionsstadien

als Klimaxgesellschaft der Hainsimsen-Buchen-Wald (Luzulo-Fagetum) mit Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Rot-Buche als Hauptbaumarten einstellen. Daneben finden sich Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die Krautschicht setzt sich je nach den örtlichen Standortverhältnissen aus typische Arten wie z.B. Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Hainsimse (*Luzula albida*, *Luzula sylvatica*) und Breitblättriger Wurmfarne (*Dryopteris dilatata*) zusammen.

Reale Vegetation:

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde durch eine Kartierung der Biotoptypen Anfang Oktober 2009 im Gelände erfasst.

Im Folgenden werden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen beschrieben, die Bewertung des Arten- und Biotoppotentials erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2005. Die genaue Lage und Abgrenzung ist dem Bestandsplan zu entnehmen. Die Ermittlung der Biotopwerte ist im Anhang tabellarisch aufgeführt, die Bedeutung für Natur und Landschaft wird zusätzlich kurz verbal-argumentativ belegt. Aus der Bilanzierung herausgenommen ist ein Teilstück der Planungsfläche von rund 565 m² Größe, das bereits im Rahmen der Eingriffsbilanzierung des Straßenausbaus "Holzweg" einer eingriffsrechtlichen Prüfung unterzogen wurde.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage der Ortschaft Niedergladbach und bildet einen Grenzbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzungsformen und dörflicher Siedlungsfläche, weshalb auch die Biotoptypen der näheren Umgebung beschrieben werden.

Das Plangebiet besteht aus einer ausgedehnten Wiesenfläche, die einen höheren Intensivierungsgrad als die umgebenden Wiesen und Weiden aufweist. Baumstumpfen weisen auf einen früheren Besatz mit Gehölzen hin, wovon nur noch zwei Einzelbäume vorhanden sind. Neben Gräsern wie dem Roten Straußgras (*Agrostis tennuis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Wiesenrispengras (*Poa pratensis*) finden sich Kräuter wie die Wiesenschafgarbe (*Achillea millefolium*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), und Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*); entsprechend dem schiefrigen Untergrund und der geringen Mächtigkeit des A-Horizonts finden sich vor allem Magerkeits- und Säureanzeiger.

Nordöstlich der Planfläche auf der gegenüberliegenden Seite vom „Holzweg“ schließt sich die Siedlungsfläche Niedergladbachs mit Einzelhäusern und größtenteils strukturarmen Hausgärten an. Im Süden und Westen wechseln sich Wiesen und Weiden unterschiedlichen Extensivierungsgrades mit Baumgruppen und dichteren Gehölzbeständen ab. Als boden-

ständige Gehölze sind Hasel (*Corylus avellana*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hain-Buche, Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und vor allem große Schlehen-Bestände (*Prunus spinosa*) zu nennen.

Damit repräsentiert das Plangebiet eine innerhalb des Naturraumes weit verbreitete Vegetationsgesellschaft ohne seltene oder besonders schützenswerte Elemente oder Potenziale.

Fauna:

Nach den Aussagen des Landschaftsplanes 1998 (S. 57) wurden in Niedergladbach in der Kath. Kirche die Wochenstube eines Grauen Langohr, Mausohr (Untersuchungen 1989 und 1990) und auf der Straße Niedergladbachs 1992 eine tote Bartfledermaus gefunden.

Im Rahmen der Amphibienkartierung des Naturschutzhaus e.V. 1996 (LP S. 58) wurden in Niedergladbach 19 Fundstellen von Erdkröte, Grasfrosch, Fadenmolch, Bergmolch und Feuersalamander nachgewiesen. Bei den nachgewiesenen Reptilienarten (LP S. 58) handelt es sich um Blindschleiche, Waldeidechse, Ringelnatter und Zauneidechse.

Aufgrund der Biotopausprägung, die als Habitat für die vorgenannten Arten nicht in Frage kommt, ist allein deren Vorkommen auf der Planfläche bereits als unwahrscheinlich einzustufen. Dass diese Flächen als Brut- und Nahrungshabitat für diese Arten dienen, ist auszuschließen.

Bestätigt wird diese Annahme durch die Überprüfung der Naturschutzdatendaten der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland im Oktober 2009, die für das Plangebiet selbst keinen Bestand tatsächlich oder potenziell im Planungsraum vorkommender, möglicherweise betroffener streng geschützter Arten ergab. Lediglich ein Schwarzstorchhorst in 1,2 km Entfernung in ost-nord-östlicher Richtung wurde gemeldet; für diese Art ist die Planfläche als Brut- und Nahrungshabitat jedoch ebenfalls bedeutungslos.

Im Gebiet beobachtet wurden mehrere gebüschbrütende Vogelarten wie z.B. der Neuntöter, die auf ein abwechslungsreiches Mosaik aus (Dorn-)Sträuchern und offene, arten- und insektenreiche Flächen angewiesen sind.

Auswirkungen: Durch die geplante Maßnahme geht im Bereich der bebauten Flächen Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Auswirkungen für die den Landschaftsbestandteil prägenden Tierarten werden jedoch durch die Anlage einer Heckenpflanzung an der hinteren Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft gemindert.

Ergebnis: Durch die Errichtung von Wohnhäusern und der Anlage von Ziergärten kommt es zur Beseitigung der bislang durch Extensivnutzung gekennzeichneten Biotopstrukturen und damit auch ihrer funktionalen Verflechtung mit der umgebenden Landschaft. Die Baumaßnahme wird für die betroffenen Arten jedoch keine bestandsgefährdenden Auswirkungen haben. Eine dauerhafte Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im Naturraum durch die Bebauung ist auszuschließen, da große Flächen desselben oder höherwertigen Biotoptyps in unmittelbarer Nähe erhalten bleiben.

Null-Variante: Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Biotopfläche für die im Untersuchungsraum vorhandenen Arten durch eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter eingeschränkt.

4.4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft und die Erholung

Beschreibung: Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich vor allem nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Für das Erholungs- und Erlebnispotential einer Landschaft ist zusätzlich die Zugänglichkeit für Erholungssuchende von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im Wispertaunus, einem überwiegend bewaldeten Einzugsgebiet der Wisper. Die hier charakteristisch kleinen Ortschaften bilden deutlich erkennbare Rodungsinselformen, die von landwirtschaftlichen sanftwelligen Nutzflächen umgeben sind. Die in die steilen Talhänge überleitenden, hängigen Randbereiche werden meist als Grünland genutzt und weisen stellenweise vielfältige Gebüschstrukturen auf. Hingegen herrscht auf den zentralen, flachen Teilen der Hochflächen der Ackerbau vor.

Niedergladbach liegt im engen Gladbachtal. Um den Ort erstrecken sich ehemalige Wiesen, die heute z.T. waldartig verbuscht sind. "Dadurch entsteht der Eindruck, die Orte würden von allen Seiten zuwachsen. Die tief eingeschnittenen Tallagen der Ortsteile verstärken diesen Eindruck zusätzlich. Die städtebauliche Situation stellt sich entsprechend schwierig dar. Die Besonnungsverhältnisse sind aufgrund der engen Tallagen und steilen Expositionen in vielen Bereichen schlecht; dadurch ist das Potenzial besiedelbarer Flächen nur in geringem Maße gegeben."⁴ Entbuschungsmaßnahmen haben in jüngerer Zeit zu einer Wiederzunahme der Offenlandbereiche geführt; dieser Zustand wird durch Beweidung durch Ziegen in steileren und Galloway-Rinder in flacheren Lagen erhalten.

Das Plangebiet selbst wird als Teilfläche eines nord-, bzw. nordostexponierten Hanges am westlichen Ortsrand von Niedergladbach wahrgenommen, woran sich Offenlandflächen mit zum Teil dichtem Gehölzbestand anschließen, welche in die Waldflächen des Wispertaunus übergehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine extensive Wiese ohne nennenswerten Gehölzbestand. Die ehemals vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebiets sind mittlerweile abgeholzt. Durch die Höhenlage und die unverstellten Flächen sind weite Blickbeziehungen möglich.

Der Ort Niedergladbach besitzt einen verdichteten Ortskern. Hier ist vor allem der Schiefer auf Dächern und an den Fassaden prägend. "Dachneigungen, Proportionen, Stellung der Nebengebäude ergeben hier ein harmonisches Ortsbild. Die alten Wohnhäuser und Scheunen, Kirchen und Rathäuser sind oftmals Bestandteil der Kulturdenkmalausweisung. Umgeben sind die Dorfkerne meist von mehr oder weniger standardisierter Bebauung (ohne deutlichen Ortsbezug) mit deutlich größeren Grundstücken."⁵

Das Plangebiet ist umgeben von Landschaftsräumen, die der Erholung dienen. Aufgrund der Siedlungsnähe, der Fernblicke und der vorhandenen Infrastruktur liegt die Erholungsfunktion im mittleren Bereich. Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet sind heute jedoch keine Wander- oder Wirtschaftswege mehr vorhanden.

Auswirkungen: Die geplanten 1 Gebäude dienen der Ortsrandarrondierung und fügen sich somit in das Ortsgefüge ein. Dennoch werden sie in einer Höhe von rund 320 m ü.NN künftig den höchsten Punkt der Ortschaft bilden, wodurch es zur visuellen Verfremdung des bekannten Landschaftsbildes kommen kann; nicht zuletzt auch durch die für den Ort nicht typische geplante Stichstraße und die in der Hanglage herzustellende Wendeanlage. Das vorherrschende Landschaftsbild, die Weidelandschaft mit vereinzelt Gehölzgruppen bzw. die Waldlandschaft bleibt jedoch dominierend. Auch die Blickbeziehungen bleiben im Wesentli-

⁴ Quelle: Flächennutzungsplan, S. 27

⁵ Quelle: Flächennutzungsplan, S. 28

chen erhalten, da die Gebäude in einen Hang hinein gebaut werden, welcher auf rund 450 m ü.NN ansteigt.

Zur Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist eine Heckenpflanzung zur freien Landschaft vorgesehen und die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die Zulässigkeit von lediglich einem Vollgeschoss und die Festsetzungen von maximal zulässigen Wand- und Traufhöhen eingeschränkt. Mit der Bestimmung der maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossrohfußboden) soll eine möglichst optimale Anpassung der Gebäude in das topografisch bewegte Gelände erreicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass die Gebäude in einer "ruhigen" Weise zueinander angeordnet werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit den örtlichen Gegebenheiten vergleichbar, so dass hier von einem verträglichen Einfügen in das Ortsbild ausgegangen werden kann. Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft und die Vermeidung von hellen und grellen Farben im Bereich der Fassaden und Dacheindeckungen dienen gleichfalls der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf die Landschaft wird als gering eingestuft. Für die Erholung ist mit keinerlei erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Null-Variante: Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Ortsbild der landwirtschaftlichen Fläche erhalten.

4.4.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Kulturdenkmäler sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden bzw. nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. In der Nachbarschaft sind entlang der Straße "Holzweg" folgende Kulturdenkmäler zu finden:

Bildstock Flurstk. 55, Brunnen Flurstk. 52, Nr. 1 ehem. Schule Flurstk. 35/1, Nr. 2 kath. Pfarrhaus Flurstk. 51, Nr. 3 Wohnhaus Flurstk. 34.

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen: Umweltbezogene Beeinträchtigungen auf Kulturgüter oder auf die umliegende Bebauung sind durch die Realisierung der geplanten Wohngebäude nicht zu erwarten.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als nicht vorhanden einzustufen.

Null-Variante: Die Nichtdurchführung der Planung ist mit keinerlei Auswirkungen auf die vorhandenen Denkmäler zu rechnen.

4.4.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Mensch / Schutzgut Tiere u. Pflanzen:

Durch die Maßnahme kommt es während der Baumaßnahmen temporär sowie nach Abschluss dauerhaft zu anthropogenen Störungen der Tierwelt. Aufgrund der angenommenen Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 30 Personen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Fauna zu rechnen, die wesentlich über das heutige Maß hinausgeht. Besonders störungsanfällige Arten sind aufgrund der Lage am der Fläche am heutigen Ortsrand und durch die Bewirtschaftung der Grünlandflächen nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Boden / Schutzgut Tiere u. Pflanzen:

Durch Entfernen der Vegetationsdecke und Erhöhung der versiegelten Fläche entfällt die Funktion als Wasserspeicher und -filter. Diese Funktion ist wegen der stellenweise lückigen Pflanzenbestände und geringen Mächtigkeit der durchwurzelten Bodenzone jedoch geringfügig und vernachlässigbar.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

4.5.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Vermeidungen von Beeinträchtigungen sind vor allem durch die geplante Entwicklung des Wohngebiets in zwei Bauabschnitten gegeben. Erst bei gegebener Nachfrage nach weiterem Bauland wird der zweite Abschnitt entwickelt.

4.5.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Eine Verminderung des Eingriffs lässt sich grundsätzlich durch eine sachgemäße Behandlung des Bodens und durch eine sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten erreichen. Baumaterial sollte nur auf bereits oder künftig versiegelten bzw. verdichteten Böden gelagert werden. Bei der Bauausführung ist auf umweltneutrale Baustoffe zu achten, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sollen ohne Pestizideinsatz erfolgen.

Um den Erhalt der Bodenfunktionen zu gewährleisten ist für eine frühzeitige Wiederbegrünung von auf den durch die Baumaßnahmen offen liegenden Böden zu sorgen.

Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser sind vorgeschrieben, um – neben der Nutzungsmöglichkeit als Brauchwasser – bei hohen Niederschlagsmengen die Gewässerbelastung durch Einleitungsspitzen zu mindern.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern, wird das Plangebiet zur offenen Landschaft eingegrünt. Gleichzeitig kann die Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen zur Vernetzung von Lebensräumen innerhalb der neu bebauten Flächen und in der Umgebung beitragen.

Die Einschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude und die Bestimmung der Höhenlage wirken sich gleichsam eingriffsmindernd aus, sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf das Klima.

Die Versiegelung – und damit die Beeinträchtigung für Boden, Grundwasser und Luft/Klima - innerhalb der großzügig geschnittenen Grundstücke wird durch die Festsetzung der Grundflächen (GR) von 150 m² für das Einzelhaus und 100 m² für das Doppelhaus im Zusammenhang mit einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße reglementiert und schränkt, wie auch die vorgenommene Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche, den Grad der Versiegelung ein.

4.5.3 Bilanzierung, Ersatzmaßnahmen

Die Bilanzierung eines Teilstücks der Straße "Am Eckernberg" von rund 565 m² Größe (Abgrenzung siehe Biotoptypenbestandskarte) und die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme

erfolgte bereits im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans vom November 2008, Ingenieurbüro Lang, Wiesbaden, zur Erschließung des Baugebiets.

Der Mindestumfang der Maßnahmen zu einem vollständigen Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe ist auf der Basis der örtlichen Aufnahmen der Biotoptypen und der Festsetzungen des Bebauungsplans nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) 2005 ermittelt (siehe Anhang Kap. 5.2).

Bei der Bilanzierung wurde die derzeitige Aufteilung in 10 Grundstücke zugrunde gelegt und die maximal zulässige Versiegelung von 190 m² bei einem Doppelhausgrundstück, da es sich hierbei um die dichteste Bauweise handelt. Im Falle einer Einzelhausbebauung würde sich der Versiegelungsgrad entsprechend verringern.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 156.341 Biotopwertpunkten. Dabei wird dem 1. Bauabschnitt der Wohnbaufläche ein Ausgleichsdefizit von 85.383 Biotopwertpunkten und dem 2. Bauabschnitt der Wohnbauflächen ein Defizit 57.774 Biotopwertpunkten zugeordnet. Für die Verkehrsflächen verbleibt ein Minus von 13.184 Punkten.

In Abstimmung mit der UNB soll das Defizit durch die Ausgleichsmaßnahme Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland und zu einem Grasweg mit Schutz- und Pufferfunktion für das NSG "Rechtebachtal" in der Gemarkung Georgenborn, Flur 7, Flurstück 75 erfolgen. Dabei handelt es sich um eine bereits von der UNB genehmigte und bislang nicht umgesetzte Maßnahme für den nicht realisierten Verkehrskreislauf in Georgenborn. Darüber hinaus soll der Ausgleich durch Aufforstung von Laubwald in Hausen v.d.H. in der Flur 1, Flurstück 2 erfolgen.

4.6 Plankonforme Alternativen und Nullvariante

Eine Siedlungsflächenentwicklung ist in der Ortslage Niedergladbach aufgrund der schlechten Besonnungsverhältnisse aufgrund der engen Tallagen und der steilen Exposition grundsätzlich schwierig. Der hier geplante Standort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, zudem sind sämtliche Grundstücke durch die Gemeinde Schlangenbad veräußerbar, so dass die Verfügbarkeit des neuen Baulandes und dessen Veräußerung an Bauwillige gewährleistet ist. Der Standort des Baugebiets bedarf daher keiner erneuten Überprüfung.

Bei der Planung handelt es sich um eine der Örtlichkeit angepasste Baulandentwicklung. Andere denkbare Bauformen wie Reihen- oder Mietshäuser sind im Ort keine nachgefragten Bautypen und werden wegen der nordexponierten Lage und der damit verbundenen Nachteile für die Belichtung und Besonnung der Gebäude nicht festgesetzt.

Alternativ zur vorgestellten Planung kann die derzeit auf den Flächen betriebene Grünlandnutzung auch in Zukunft fortgeführt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum und nach geeigneten Bauplätzen für Eigenheime könnte dann in Niedergladbach nicht befriedigt werden. Derartige Grundstücke sind jedoch zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und für die Flexibilität der Miet- und Besitzverhältnisse im Ort sinnvoll und erwünscht.

4.7 Zusätzliche Angaben

4.7.1 Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter einschätzen und bewerten zu können, wurde der Bestand durch Begehung des Geländes im Oktober 2009 erfasst. Zusätzlich wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad ausgewertet. Darüber hinaus wurden aktuelle Daten der Staatlichen Vogelschutzwarte Hessens abgefragt und ausgewertet. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgte verbal-argumentativ.

Stellungnahmen

- Rheingau-Taunus-Kreis mit Schreiben vom 14.07.2009 und 30.12.2009
- § 60 BNatschG anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 06.07.2009 und 17.12.2009
- Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom 3. August 2009 und 23.12.2009

Die Ermittlung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 1. September 2005.

4.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Gemeinde Schlangenbad zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter der Kreisverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im Zusammenhang mit der Bautätigkeit auftretende zusätzliche Fragestellungen und Lösungen werden von den beteiligten Fachämtern dokumentiert, so dass Neben- und Wechselwirkungen der Planung erfasst und Anforderungen an Planänderungen sowie vergleichbare Neuplanungen formuliert werden können.

4.8 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Für das neue Wohngebiet und die Ortschaft sind keine die Gesundheit des **Menschen** beeinträchtigende Auswirkungen zu benennen. Die durch die Bebauung der Grundstücke zusätzlich zur jetzigen Situation auftretenden Belastungen durch Verkehrslärm und Emissionen aus Gebäudeheizungen sind nicht erheblich.

Die beplanten Baurundstücke bieten durchschnittliche Lebensbedingungen für **Pflanzen und Tiere**, so dass dort nicht mit einem Vorkommen seltener oder geschützter Arten gerechnet werden muss. Die vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb der Grünlandnutzung werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens. Der Naturraum wird in seiner ökologischen Funktion nicht zerstört.

Die im Plangebiet anstehenden **Böden** haben keine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, sind für den Naturhaushalt jedoch von mittlerer Bedeutung. Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen gehen Bodenfunktionen verloren, die nicht ausgleichbar sind.

Für den **Wasserhaushalt** haben die Grundstücke keine besondere Bedeutung. Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Die Versickerungsfläche wird durch die Bebauung verringert. Um diesen Effekt zu vermindern ist festgesetzt, dass Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken in vollständig bodenversiegelnden Ausführungen unzulässig sind. Die Neuanlage versiegelter Flächen führt zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand von den Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Durch die Bebauung gehen keine für das **Landschaftsbild** wichtigen Gehölze verloren. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsvorschriften sowie die zu pflanzende Ortsrandeingrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt als verträglich angesehen werden.

Da die Eingriffe auf dem Grundstück nicht vollständig ausgeglichen werden können, führen die Gemeinde Schlangenbad bzw. von ihr beauftragte Dritte Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets durch.

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung werden von der Gemeinde regelmäßige Überprüfungen der Umweltauswirkungen vorgenommen.

Nicht bewältigte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Spezielle Maßnahmen innerhalb des Plangebiets oder Ausgleichsmaßnahmen als Voraussetzung für die mit dem Plan vorbereiteten Nutzungen sind nicht erforderlich.

5 Anhang

5.1 Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlage

§ 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB

2.1 Für das Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche GR festgesetzt. Dabei darf die Grundfläche des Einzelhauses 150 m² und die der Doppelhaushälfte 100 m² nicht überschreiten.

2.2 Wintergärten sind ausschließlich mit einer Grundfläche bis zu 30 m² zulässig, wobei die zulässige GR nicht überschritten werden darf.

2.3 Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Grundfläche (GR) erhöht sich um die Hälfte der auf die Grundfläche anzurechnenden Flächen von frei auskragenden Balkonen und nicht unterbauten Terrassen bis zu 30 m².

2.4 Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche nach 2.1 durch Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um 60 m² überschritten werden darf.

2.5 Die festgesetzte Oberkante Rohfußboden des Vollgeschosses (OKRF), sowie die festgesetzten Wand (WH)- und Firshöhen (FH) dürfen nicht überschritten werden.

2.6 Als Wandhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung (Unterkante Dachhaut), gemessen vom Rohfußboden des Erdgeschosses. Bei der Ermittlung der Wandhöhe bleiben Dachabschlüsse von Zwerchhäusern und von Mauerrücksprüngen, deren Breite weniger als 1/3 der Gesamtbreite der zugehörigen Außenwand beträgt, außer Betracht.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Innerhalb des Wohngebiets ist ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB wird festgesetzt, dass ausnahmsweise das Doppelhaus zulässig ist wenn sichergestellt ist, dass die zur Straße hin orientierte Fassade der jeweiligen Doppelhaushälften im Anschlusspunkt eine gemeinsame Flucht von mind. 2 m Länge je Gebäude aufweist. Zudem müssen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen im Gebäudeanschluss übereinstimmend sein.
- 3.2 Nicht unterbaute Terrassen und Wintergärten dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.
- 3.3 Die Hauptfirstrichtung des Wohngebäudes darf ausschließlich parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

4 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße des Baugrundstücks für ein Einzelhaus wird auf 600 m² festgesetzt, für eine Doppelhaushälfte auf 300 m².

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 5.1 Stellplätze, Carports und Garagen müssen mit einem Mindestabstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken sind auf den Teilflächen zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den jeweiligen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Müllplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen.

6 Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

7 Regenrückhaltung

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Je Wohngebäude ist ein Rückhalteraum mit einem Mindestvolumen von 2,5 m³ je angefangene 50 m² Grundfläche der Hauptanlage, mindestens jedoch 6 m³ für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuhalten. Die Leerung des Rückhalterumes darf nur über eine auf 0,5 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.

8 Pflanzgebote / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB

Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche ist mit naturnahen Gehölzstrukturen in Form dreizeiliger Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der folgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Mindestpflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Strauch. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm.

Pflanzenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Optional kann jeder 4. Strauch der mittleren Heckenzeile durch einen Baum der folgenden Artenliste ersetzt werden, der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss dabei mindestens 6,00 m betragen. Die zu pflanzende Mindestqualität wird folgendermaßen definiert: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzenliste Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Flatter-Ulme

**9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie für die Herstellung des Straßenraums erforderlich sind, in der Planzeichnung festgesetzt. Nach Vorlage der Straßenausbauplanung "Am Eckerberg" können bei Erfordernis geringfügige Abweichungen unumgänglich sein.

**10 Flächen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB**

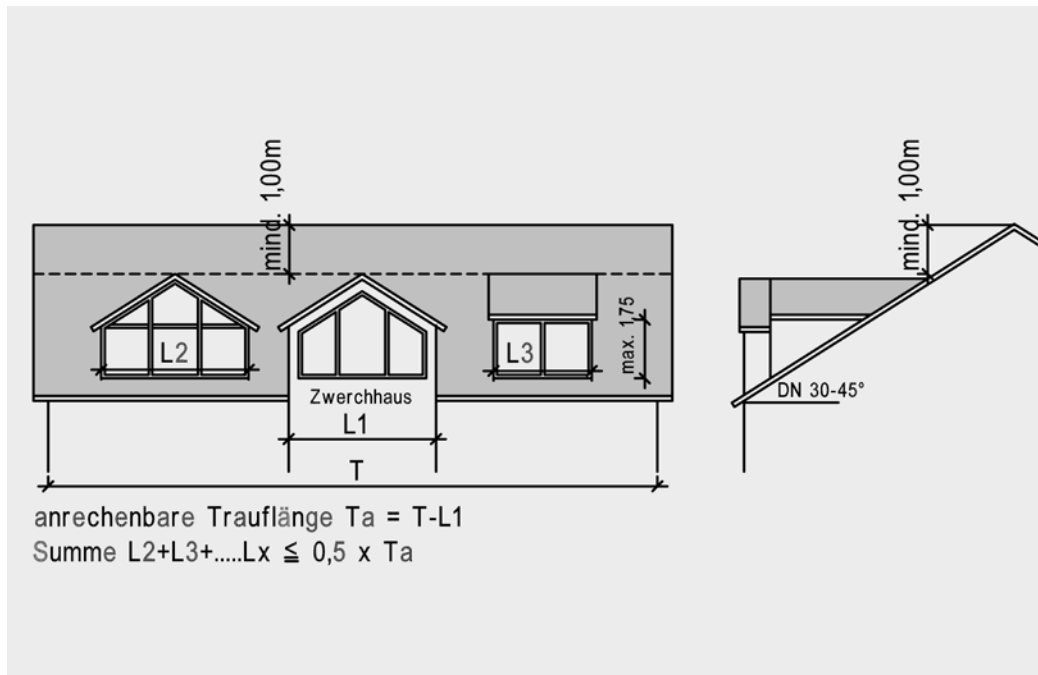
Den zu erwartenden Eingriffen werden zugeordnet:

- a) Flächen zur Aufforstung mit Laubwald in der Gemarkung Hausen v.d.H, Flur 1, Flurstück 2.
- b) Flächen in der Gemarkung Georgenborn, Flur 7, Flurstück 75. Die Maßnahme besteht in der Umwandlung einer Ackerfläche zu Grünland und zu einem Grasweg mit Schutz- und Pufferfunktion für das NSG Rechtebachtal.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB sowie § 81 HBO**

1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 1.1 Wohngebäude sind mit einem Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 30-45° zu versehen. Satteldächer sind auch zulässig, sofern sie unterschiedliche Neigungen, Giebellängen oder Firsthöhen in ihren einzelnen Dachflächen aufweisen.
- 1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).
- 1.3 Dachaufbauten, Widerkehren, Stand- oder Zwerchgiebel haben den Dachneigungen, Dachhaut und Gestaltung des Haupthauses zu entsprechen. Deren Firsthöhen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum First des Hauptdaches einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Dachaufbau-Außenwand mit dem niedrigsten Punkt der Dachaufbau-Dachfläche und dem niedrigsten Schnittpunkt der Dachaufbau-Außenwand mit dem Hauptdach.



- 1.5 Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind - mit Ausnahme von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen - ausschließlich anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.) und untergeordnete Fassadenteile. Hierfür sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Die Fassaden der Wohngebäude, Garagen und Anbauten sind mit mindestens 2/3 der Außenwände aus Schiefer, hellen Putz- oder Holzflächen auszuführen. Anstriche sind ausschließlich aus nicht-grelle oder matten Farben zulässig.
- 2.2 Wintergartenanbauten sind in Form von Anlehnengewächshäusern mit Pultdach in feingliedriger Holz-/Glas- oder Stahl-/Glaskonstruktion auszubilden.

3 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Wohngebiets sind ausschließlich als Maschendrahtzäune, Holz-Senkrechtlattenzäune, z.B. Holzstaketenzäune, sowie als Schnitt- und frei wachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

III Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

IV Hinweise

Wasserversorgung

Für die 6 an der Straße "Am Eckernberg" gelegenen Grundstücke (Fl.stk. 57-62) kann kein ausreichender Versorgungsdruck zur Verfügung gestellt werden. Die Errichtung

einer zentralen Druckerhöhungsanlage ist durch die Rheingauwasser GmbH nicht vorgesehen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben zu eigenen Lasten hausinterne Druckerhöhungsanlagen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Mindestlöschwassermenge nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW von (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden für eine Bebauung mit Fachwerkhäusern steht im Plangebiet nicht zur Verfügung. Für Bauvorhaben in Fachwerkbauweise ist daher die Erschließung im Sinne des § 31 BauGB nicht gesichert.

5.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) 2005

BP Eckernberg, Gemeinde Schlangenbad, Satzung Januar 2010

Gemarkung Niederglabach, Am Eckernberg

BLATT
1

	Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	WP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²				Biotopwert				Differenz		
				vorher		nachher		vorher		nachher				
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	13	
FLÄCHENBILANZ	1. BA Verkehrsflächen													
		(Verkehrsflächen 1. BA siehe Bilanzierung Büro Lang)												
	1. BA Wohnbauflächen													
		1. Bestand vor Eingriff												
	06.320	Frischwiese	27	5.080					137.160				137.160	
		Zwischensumme Wohnbaufläche 1. BA		5.080					137.160				137.160	
	2. Zustand nach Ausgleich/Ersatz													
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3			1.200					3.600		-3.600	
	10.520	Nebenanlagen, befestigt	3			1.080					3.240		-3.240	
	11.221	Strukturarme Grünflächen	14			2.180					30.523		-30.523	
	02.500	Heckenpflanzung	23			627					14.414		-14.414	
		Zwischensumme Wohnbaufläche 1. BA				5.087					51.777		-51.777	
		Ausgleichsbedarf											85.383	
	2. BA Verkehrsflächen													
		1. Bestand vor Eingriff												
	10.510	Versiegelung/Asphalt	3	104					312				312	
	06.320	Frischwiese	27	706					19.062				19.062	
		Zwischensumme Verkehrsfläche 2. BA		810					19.374				19.374	
	2. Zustand nach Ausgleich/Ersatz													
	09.160	Straßenrand	13			190					2.470		-2.470	
	10.530	Versiegelung/Asphalt	6			620					3.720		-3.720	
		Zwischensumme Verkehrsfläche 2. BA				810					6.190		-6.190	
		Ausgleichsbedarf											13.184	

2. BA Wohnbauflächen											
1. Bestand vor Eingriff											
04.110	2 Einzelbäume, standortgerecht, insg. 32 m² Kronentraufbereich *	31	32			992				992	
06.320	Frischwiese	27	3.230			87.210				87.210	
Zwischensumme Wohnbauflächen 2. BA			3.230			88.202				88.202	
2. Zustand nach Ausgleich/Ersatz											
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3		800				2.400		-2.400	
10.520	Nebenanlagen, befestigt	3		720				2.160		-2.160	
11.221	Strukturarme Grünflächen	14		1.138				15.932		-15.932	
02.500	Heckenpflanzung	23		432				9.935		-9.935	
06.320	Frischwiese	27		140				3.780		-3.780	
Zwischensumme Wohnbauflächen 2. BA				3.230				30.428		-30.428	
Ausgleichsbedarf										57.774	

Summe		9.120		9.127		244.736		88.395		156.341	
Ausgleichsbedarf Summe										156.341	

* = geht in Biotopwert-, aber nicht in Flächenbilanzierung ein

x Kostenindex	0,35 EUR	=	54.719	EUR
---------------	-------------	---	---------------	------------

5.3 Biototypenbestandskarte

