

#### KATASTERNACHWEIS

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom 19.07.2016 überein.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn den 10.07.2017

#### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNG

Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad am 30.08.2017 gem. §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB in Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 23.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_. 2018

Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in Anwendung des § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf Beschluss der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 30.08.2017 abgesehen.

#### OFFENLAGE

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 30.08.2017 nach ortsüblicher Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung am 01.12.2017 durch Auslegung dieses Plans und seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_. 2018

Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 30.08.2017 mit Benachrichtigung am 12.10.2017 unter Fristsetzung bis zum 24.11.2017 durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_. 2018

Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung Schlangenbad am 25.04.2018 als Satzung beschlossen. Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_. 2018

Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist, da kein Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am \_\_\_\_\_. 2018 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_. 2018

Bürgermeister

#### Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Schanzenberg" im beschleunigten Verfahren

##### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Zum Ausbau der Kinderbetreuung in der Gemeinde Schlangenbad soll im Ortsteil Wambach ein Waldkindergarten angeboten werden. Zu diesem Zweck ist ein dauerhafter Abstellplatz für einen Waldkindergartenwagen als Wetterschutz- und Ruheraum erforderlich. Da es sich bei dem Wagen und seinem Stellplatz um eine bauliche Anlage handelt, ist ein Grundstück im Siedlungszusammenhang erforderlich, welches unmittelbar an den Wald angrenzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein rund 660 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Gemeinde Schlangenbad längs einer bestehenden Erschließungsstraße planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. Damit ist die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Nutzung durch einen Waldkindergarten möglich.

##### 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Schlangenbad Wambach, östlich eines Seitenastes der Straße "Schanzenberg". Westlich der Straße grenzen eine Wohnbebauung sowie ein öffentlicher Spielplatz an das Plangebiet an, östlich befinden sich lichte Waldflächen. Das Plangrundstück selber, die Parzelle 83 der Flur 16 der Gemarkung Wambach, ist im nördlichen Teil unbestockt. Der südliche Teil geht bereits in den Wald über.

##### 1.3 Planverfahren

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, und der Plan keiner Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen, wird der Bebauungsplan unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine alleinstehende Planung dar, die in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem andern Bebauungsplan steht. Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> zula-siger Grundfläche nach § 13b BauGB wird daher weder mit dem Plan selber noch in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen erreicht.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

##### 1.4 Planungsvorgaben

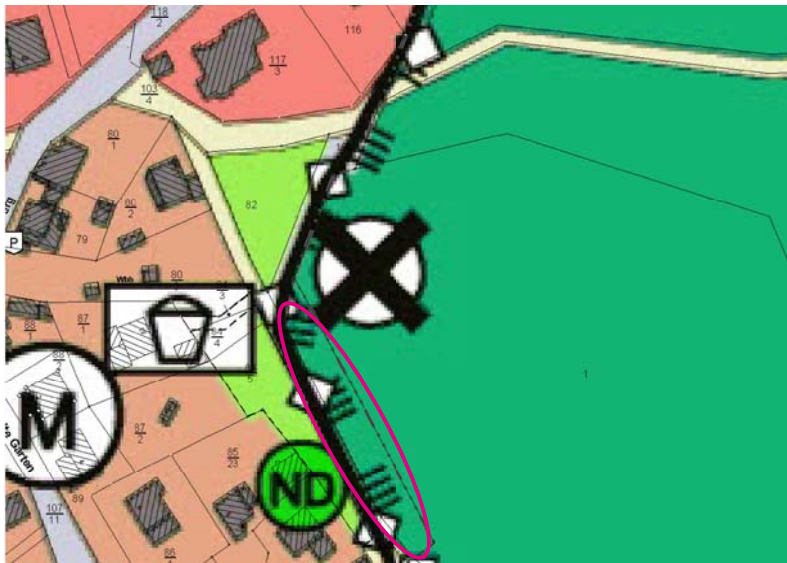
###### Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt die Waldflächen am Ortsrand von Wambach einschließlich des Plangrundstücks als Vorranggebiet Wald dar. Auch eine geringfügige Inanspruchnahme von Vorranggebiet Regionaler Grünzug ist flächengleich in gleichem Naturraum auszugleichen. Waldinanspruchnahmen bedürfen nach § 1 a (2) BauGB der besonderen vertieften Begründung

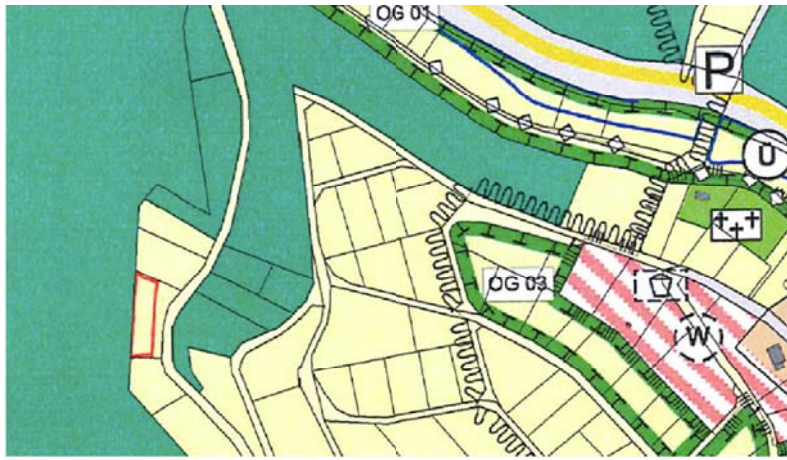
Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Schutzbaus für den Waldkindergarten der Gemeinde Schlangenbad. Hierfür hat die Gemeinde Schlangenbad einen Geländestreifen ausgewählt, der einerseits noch dem Wald zuzurechnen ist, andererseits aber bereits erschlossen und in einem räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage steht. Auf diesem Gelände soll ein Kleinbau in Form eines Waldkindergartenwagens errichtet werden. Die vorhandene Bestockung (Wald) bleibt dabei erhalten. Diese Form des Schutzbaus hat sich für Waldkindergärten etabliert, weil sie dem pädagogischen Konzept dieser Form der Kinderbetreuung und -erziehung am besten entspricht.

Die alternativ von der Gemeinde Schlangenbad geprüfte Nutzung

Ausschnitte aus dem FNP 2006 der Gemeinde Schlangenbad Plangebiet



Waldausgleichsfläche, rot umrandet



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### I Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

###### 2. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

###### 3. Kennzeichnungen § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HOS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

##### II Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)

- Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

##### III Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

von Räumen des Bürgerhauses Wambach wurde unter Hinweis auf ein möglichst durchgängiges pädagogisches Konzept eines Waldkindergartens verworfen. Ebenso verworfen wurden Standorte im Wald, weil deren Erschließung nicht bereits gegeben wäre.

Die Aufstellung eines Waldkindergartenwagens auf einem üblichen Baugrundstück wird wegen des fehlenden Bezugs zum Wald und den dortigen Aktivitäten der Kinder als wesentlich schlechtere Alternative angesehen.

Angesichts des geringen Umfangs und einem entsprechend kleinen Wirkungsfeld des Vorhabens hat die Gemeinde Schlangenbad unter den möglichen Alternativen für die Unterbringung eines Schutzbaus für ihren Waldkindergarten die Aufstellung eines Waldkindergartenwagens im Plangebiet gewählt. Auf Grund bauordnungsrechtlicher Anforderungen sichert sie dies mit dem vorliegenden Plan ab.

Als Ausgleich für die in Anspruch genommene Fläche wird eine rund 960 m<sup>2</sup> große Fläche aus dem Besitz der Gemeinde in der Gemarkung Obergladbach, Flur 5, Flurstück 33, westlicher Teil, der Waldfäche zugeschlagen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach Aufgabe der Bewirtschaftung hat sich hier bereits ein Vorwald entwickelt. Eine Änderung der Darstellung als Wald im Flächennutzungsplan entspricht den Zielen des Regionalplans Südhessen, der für den waldnahen Streifen des genannten Flurstücks eine Vorrangfläche für den Wald darstellt.

Flächennutzungsplan  
Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine Waldfäche dar. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weder für das Plangebiet selber, noch für die östlich angrenzenden Wohnbauflächen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bauvorhaben innerhalb des angrenzenden Siedlungsbereiches sind daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen des Einfügens innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beurteilen. Auf Grund der vorgefundenen Prägung ist hier ein Siedlungsbereich mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung fortzuentwickeln.

In den östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind derzeit ausschließlich nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben zulässig. Deren Zulässigkeit wird durch die Ausweisung eines schmalen Streifens Wohnbaufläche im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Ortsrand nicht wesentlich eingeschränkt.

##### 1.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine vorhanden. Das nächste FFH-Gebiet "Wiesen bei Bärstadt" liegt etwa 2 km in westlicher Richtung entfernt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist durch die Ergänzung der Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand von Wambach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HOS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

##### 2 Städtebauliches Konzept

Das schmale, etwa 9 x 75 m große Grundstück parallel zur Erschließungsstraße "Schanzenberg" liegt im Randbereich der Ortslage Wambach in einem Übergang zum östlich angrenzenden Wald. Entsprechend ist lediglich eine extensive Bebauung und Nutzung vertraglich möglich.

Entsprechend soll trotz der gegebenen Grundstücksgröße von ca. 660 m<sup>2</sup> lediglich eine geringe überbaubare Fläche von 60 m<sup>2</sup> und

eine Baumasse von lediglich 135 m<sup>3</sup> zugelassen werden. Die Differenzierung zwischen überbaubarer Fläche und Baumasse berücksichtigt neben einem geschlossenen Gebäude auch die Flächen einer kleinen Terrasse.

Die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse oder einer maximalen Bauhöhe ist bei dieser geringen Kubatur nicht erforderlich. Da sich das Grundstück entlang der bestehenden Erschließungsstraße erstreckt und lediglich rund 9 m tief ist, kann auch auf die Festsetzung überbaubarer Flächen verzichtet werden. Topografische Gegebenheiten und die Stellung bestehender, erhaltenwerter Bäume und Waldteile können ohne solche schematischen Festlegungen bei der Bauplanung besser berücksichtigt werden, so dass sich die Nutzung ohne tiefgreifende Eingriffe möglichst optimal in die Landschaft einfügt.

Das Plangrundstück ist bereits erschlossen. Die bestehende Anbindung über den Schanzenberg und die Obergasse an die Schwalbacher Straße kann über den üblichen Ziel- und Quellverkehr einer Wohnnutzung auch das Verkehrsaufkommen des Betriebes einer Kindergartengruppe bewältigen.

##### 2.2 Umweltbelange

Aus der Ergänzung einer ca. 660 m<sup>2</sup> großen, extensiv zu bebauenden Wohnbaufläche am heutigen Ortsrand von Wambach ergeben sich keine wesentliche zusätzlichen Umweltauswirkungen.

Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich nicht. Das mit der Nutzung voraussichtlich verbundene Verkehrsaufkommen ist mit der vorhandenen Wohnnutzung als verträglich anzusehen.

Auf Grund der extensiven Nutzung und den bereits vorhandenen Ortsrandcharakter der Flächen sind auch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten. Weder Tiere noch Pflanzen mit besonderem Schutzstatus sind planrelevant betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Boden sind mit Ausnahme des geringen nicht vermeidbaren Verlustes an Vegetationsfläche nicht festzustellen. Der Flächennutzungsplan vermerkt nördlich des Plangebietes einen Altstandort, der sich jedoch nicht nachteilig auf die umgebenden Nutzungen auswirkt.

Dem Außenbereich werden keine wesentlichen Flächen entzogen. Durch Nutzung vorhandener Infrastruktur und Beschränkung auf ein sehr geringes Bauvolumen wird dem Belang des Flächenschutzes Rechnung getragen.

Oberflächengewässer sind in Plangebiet nicht betroffen. Der Verlust an sickerfähiger Bodenfläche im Bereich der Überbauung wird durch das im Plan festgesetzte Gebot der Versickerung auf dem Baugrundstück annähernd vollständig kompensiert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind auf Grund des geringen Umfangs der zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen. Auf den sachgerechten Umgang mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern, -funden und -befunden wird im Textteil des Plans hingewiesen.

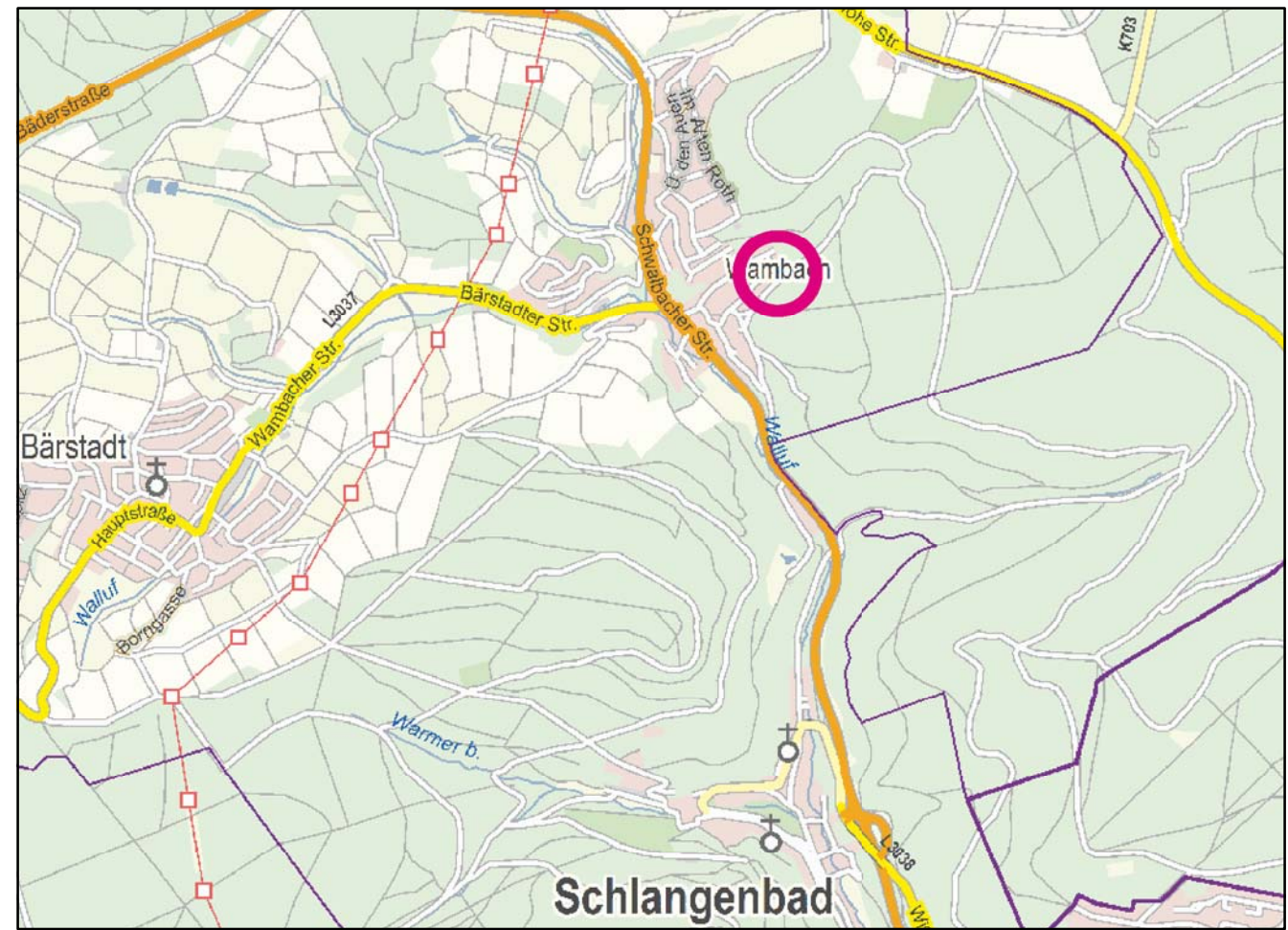
Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

Betriebsbereiche, von denen schädliche Umwelteinwirkungen für die im Plangebiet zulässige Nutzung ausgehen können, sind in der planungsrelevanten Umgebung nicht vorhanden.

# Gemeinde Schlangenbad

## Bebauungsplan "Schanzenberg" Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §§ 13a und 13b BauGB

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000

## STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10  
Stand: **Satzung, April 2018**