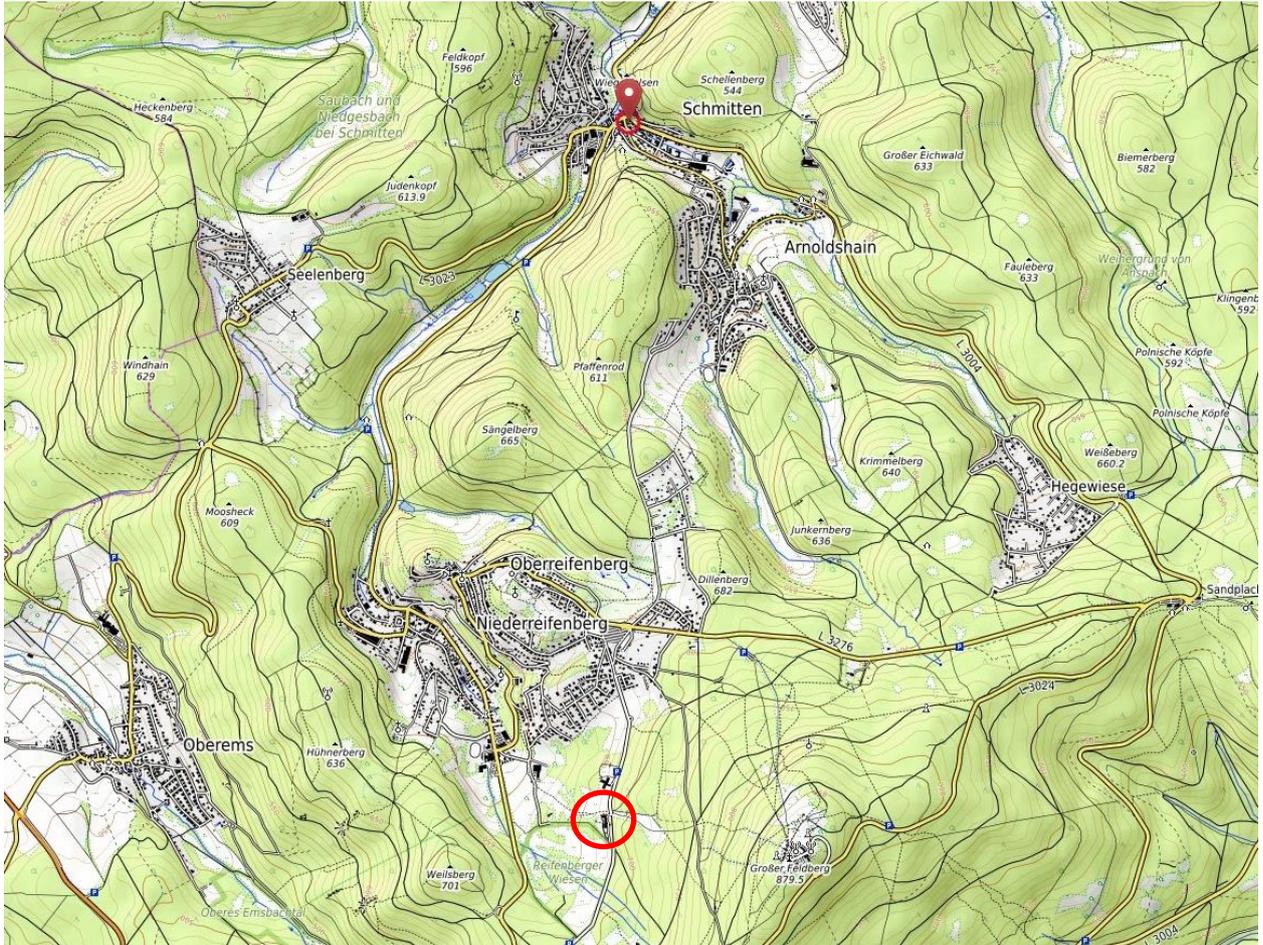




Gemeinde Schmitten

Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ im Ortsteil Oberreifenberg



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Teil 1: Begründung

März 2025

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen.....	4
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Planungsalternativen.....	5
I.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.4	Planungsvorgaben	7
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	13
I.1.6	Erschließungsanlagen.....	14
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	15
I.1.8	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser.....	17
I.1.9	Belange des Artenschutzes.....	19
I.1.10	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	37
I.1.11	Kampfmittelräumdienst	39
I.1.12	Energiewende und Klimaschutz	39
I.1.13	Immissionsschutz.....	40
I.1.14	Denkmalschutz	40
I.1.15	Strategische Umweltprüfung	41
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	47
I.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	47
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	47
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	48
I.2.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	49
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	49
I.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	51
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	52
I.4	Planverfahren und Abwägung	53

Inhaltsverzeichnis Teil II: Umweltbericht

Siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht.

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen (Realer Bestand), Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Januar 2024 (ergänzt November 2024)
- Anlage 2:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen (Realer Bestand 1973), Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Februar 2025
- Anlage 3:** Entwicklungsplan der Nutzungs- und Biotoptypen, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, November 2024
- Anlage 4:** Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Februar 2025
- Anlage 5:** Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura 2000-Kulisse (FFH-Vorprüfung), Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, Juli 2024
- Anlage 6:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2024

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Südlich der Ortslage Oberreifenbergs befinden sich zwei bestehende Außenbereichsnutzungen an der Limesstraße. Zum einen handelt es sich um die Jugendherberge, zum anderen um ein südlich der Jugendherberge gelegenes Hotelgebäude, das derzeit unter dem Namen „TA-TAA“ als Seminarhotel mit Inhaberwohnung und einem separaten Gästehaus betrieben wird.

Das Hotel wurde im Jahr 1938 als Post-Erholungsheim errichtet und über viele Jahre entsprechend genutzt. Zeitweise wurde das Gebäude auch durch eine Verlagsgesellschaft genutzt. Für die heutige Nutzung als Seminarhotel liegen Baugenehmigungen aus den Jahren 1996 und 2006 vor, die allerdings nur Erweiterungen bzw. Umbauten und nicht die gesamte bauliche Anlage betreffen. Die ursprüngliche Baugenehmigung (vermutlich von Mitte der 1930er Jahre) ist nicht mehr auffindbar und wahrscheinlich im Krieg oder der darauffolgenden Zeit auch im Archiv der Bauaufsicht verloren gegangen.

Aufgrund dieses Umstands ist die Frage des Bestandsschutzes des Anwesens nicht zweifelsfrei zu beurteilen. Insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzung einer Außenterrasse der früheren Gastronomie und der bestehenden Parkplätze bestehen unterschiedliche Auffassungen von Eigentümer und Bauaufsicht. Der aktuelle Eigentümer beabsichtigt eine Sanierung des Anwesens mit dem Ziel, dieses auch weiterhin als Seminarhotel sowie für kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können. Das Hotel war über Jahrzehnte eine beliebte Adresse für private Feiern und viele Paare der Region haben dort ihre Hochzeit gefeiert.

Aktuell wird das Hotel im Wesentlichen für Seminare eines Softwareunternehmens sowie für Tanzseminare genutzt. Innerhalb des Hotels bestehen zudem eine Betreiberwohnung sowie drei Personalwohnungen und im Gartenbereich ein freistehendes Gästehaus. Die Nutzung des Anwesens erfolgt aktuell somit ausschließlich im Rahmen geschlossener Gesellschaften bzw. durch einen begrenzten Personenkreis. Seitens des Betreibers „TA-TAA“ ist vorgesehen, neben den bereits stattfindenden Tanzseminaren künftig auch andere kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Kleinkunst, Zauberei, Kammerkonzerte etc. stattfinden zu lassen. Im Rahmen dieser kulturellen Veranstaltungen soll auch ein gastronomisches Angebot ermöglicht werden. Bei den vorgesehenen Veranstaltungen mit einem jeweils begrenzten Teilnehmerkreis kann die Verkehrserzeugung genau gesteuert und geplant werden. Ein entsprechender Bauantrag zum Umbau des Anwesens wurde seitens der Bauaufsicht aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabens jedoch als derzeit nicht genehmigungsfähig bewertet, weshalb dieser von Seiten der Eigentümer zurückgezogen wurde. Selbst bei einer Veränderung der Lage der Betreiberwohnung innerhalb des Gebäudes würde bereits der Bestandsschutz entfallen, so dass entsprechende grundlegende Umbauten und Modernisierungen des in die Jahre gekommenen Anwesens aktuell nicht möglich sind.

Der Eigentümer hat daher um Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Anwesen gebeten, um den planungsrechtlichen Rahmen für die Außenbereichsnutzung durch die Gemeindevertretung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit setzen zu lassen. Da der Bestandsschutz des Anwesens aufgrund der nicht mehr vorliegenden Baugenehmigung nicht zweifelsfrei beurteilt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde Schmitten mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neuordnung des Bestands und dadurch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets. Innerhalb dieses planungsrechtlichen Rahmens werden verbindliche Vorgaben, für die seitens der Eigentümer beabsichtigten Umbau- und Erweiterungsvorhaben bestimmt, sodass diese mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Schmitten vereinbar sind.

Der Plangeltungsbereich soll neben dem Vorhabengrundstück auch noch die zur Erschließung genutzte Straßenfläche umfassen, um die Anforderungen an die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erfüllen. Zudem soll die zwischen Limesstraße und dem Hotelgrundstück befindliche Waldfläche als solche festgesetzt werden. Im westlichen Grundstücksteil des Vorhabengrundstücks ist die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um die dort bestehende Biotopfläche entsprechend zu sichern.

Planziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung (z.B. durch einen Dachgeschossausbau, Umbau des früheren Restaurants zu einem Veranstaltungsraum etc.) und die Schaffung klarer Planungsvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

I.1.2 Planungsalternativen

Planungsrechtlich gilt das Gelände des TA-TAA-Hotels als unbeplanter Außenbereich. Der vorliegende Bebauungsplan wird als „Angebotsbaugebiet“ und somit vorhabenunabhängig aufgestellt. Dennoch liegt der Planung durch die Anfrage des Eigentümers zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Anwesen, um den planungsrechtlichen Rahmen für die Außenbereichsnutzung zu bestimmen, ein konkretes Planungsziel, nämlich die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung (z.B. durch einen Dachgeschossausbau, Umbau des früheren Restaurants zu einem Veranstaltungsraum etc.), zugrunde. Dieses deckt sich jedoch mit den Planungszielen der Gemeinde, die dadurch klare Planungsvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich schaffen möchte.

Eine Prüfung alternativer Standorte ist nach Auffassung der Gemeinde hier nicht möglich, da aus eigentumsrechtlichen Gründen, ausschließlich die vorliegend beplanten Flächen zur Verfügung stehen. Alternativflächen, die aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind, sind aus Sicht der Gemeinde entsprechend auch keine zu untersuchenden Alternativen.

Die vorliegenden Planungsabsichten stehen im Einvernehmen mit den Planungszielen der Gemeinde, weshalb die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen ihre Unterstützung und Zusammenarbeit angeboten hat.

I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Oberreifenbergs und liegt westlich der Limesstraße. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte die folgenden Grundstücke: Gemarkung Oberreifenberg, Flur 3, Flurstück Nr. 95/1, Gemarkung Niederreifenberg, Flur 8, Flurstück Nr. 87 (teilweise) sowie Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9, Flurstücke Nr. 2/2 (teilweise), Nr. 2/3 und Nr. 24/1 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,81 ha.

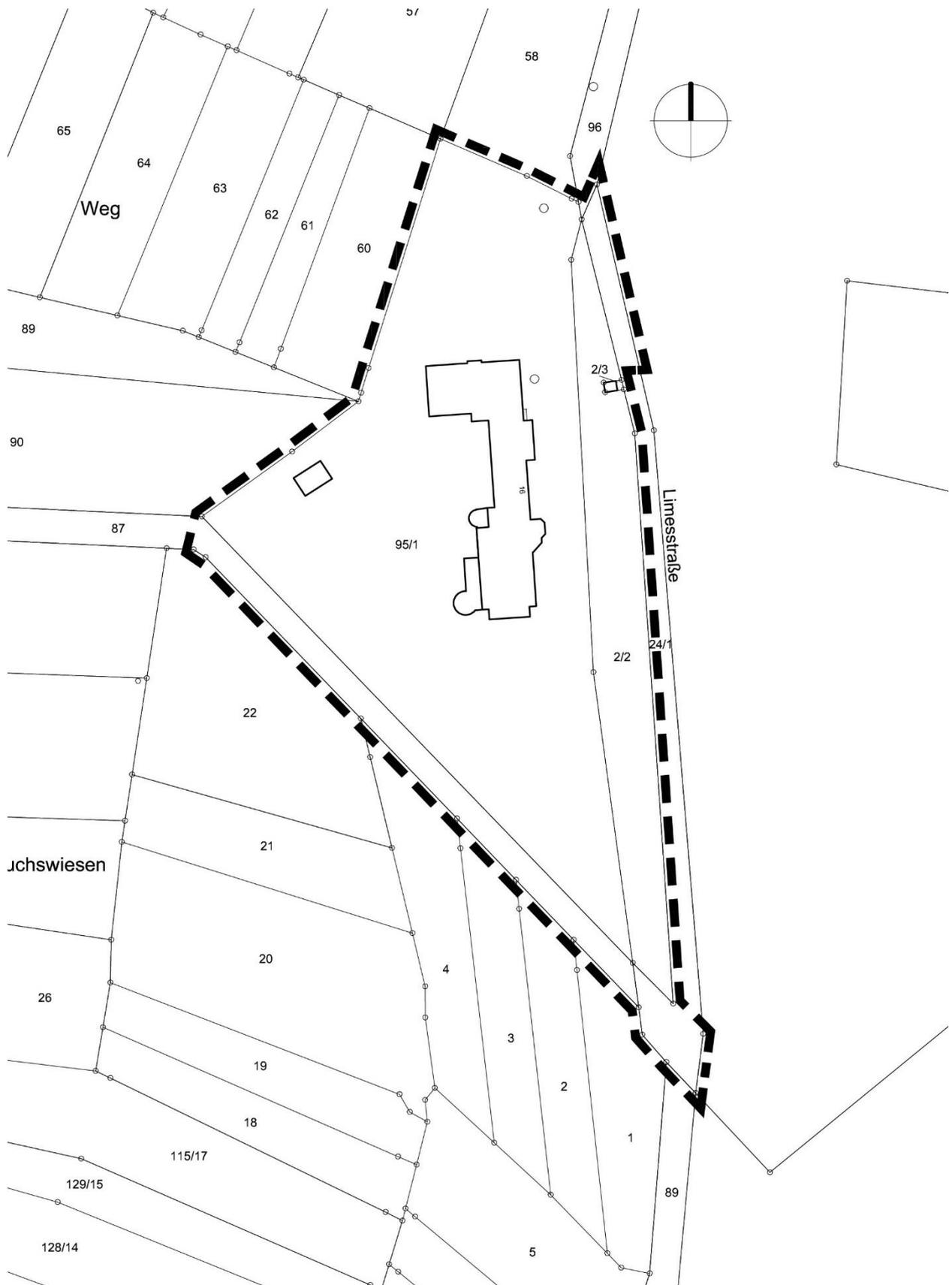


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Limesstraße“. (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juni 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn, erhalten am 25.01.2023)

I.1.4 Planungsvorgaben

I.1.4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt das Plangebiet weitestgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Berherbergung, Gastronomie und Kultur“ fest, was der bestehenden Nutzung als Seminarhotel und den Zielen des geplanten Umbaus mit Modernisierung innerhalb des baulichen Bestandes entspricht. Die Darstellung auf Ebene des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 entspricht dagegen nicht der derzeitigen Nutzung als Seminarhotel. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes das Erfordernis einer Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft. Die Gemeinde hat sich diesbezüglich bereits frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden bzw. dem Planungsverband abgestimmt. Im Rahmen einer ersten Vorabstimmung konnte diesbezüglich in Aussicht gestellt werden, dass aufgrund der geringen Größe es vorliegenden Plangebiets kein separates Änderungsverfahren erforderlich sein dürfte. Die zuständige Fachbehörde sowie der Planungsverband wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um entsprechende Informationen gebeten.

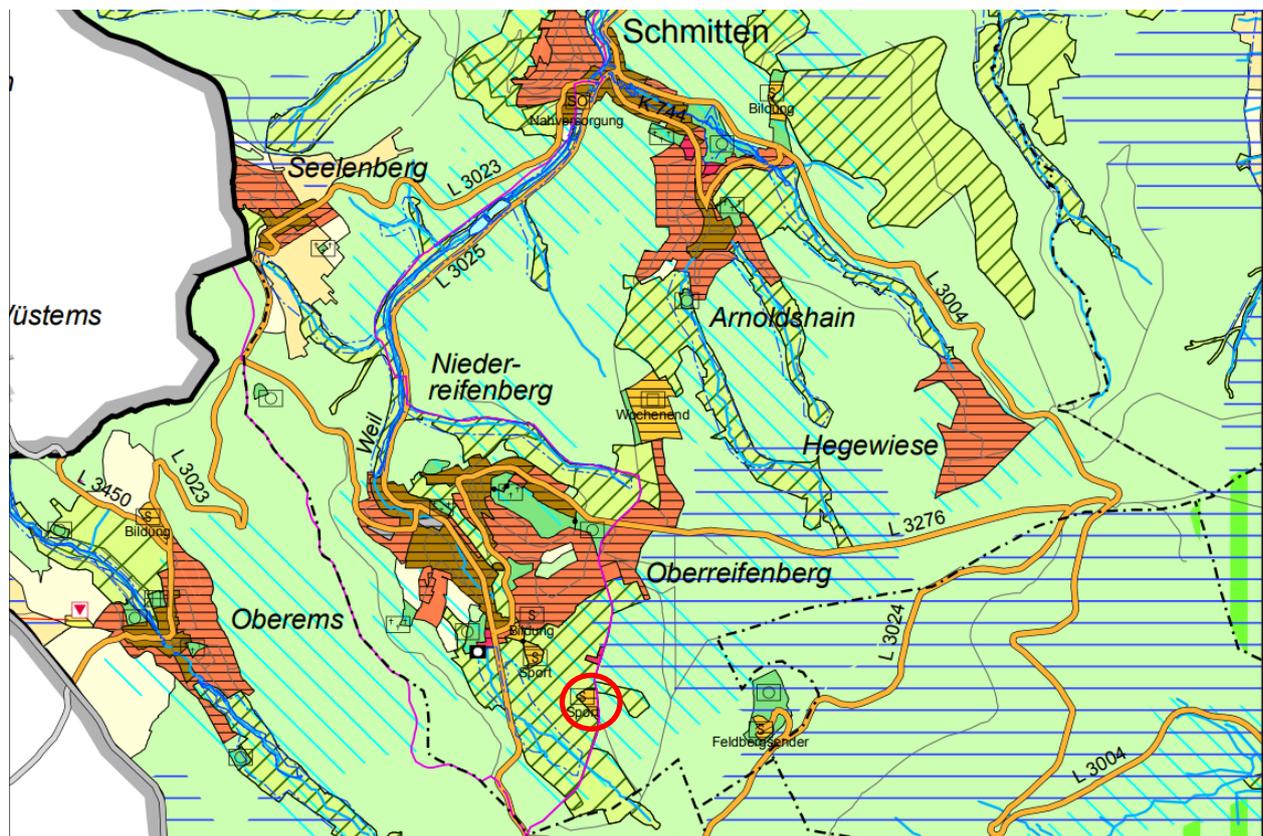


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem REG-FNP 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Weiterhin ist der nördliche Teilbereich des Plangebiets als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, dargestellt. Die Festsetzung der betreffenden Flächen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entspricht damit dem Entwicklungsgebot aus dem regionalen Flächennutzungsplan.

Darüber hinaus erfolgt im Regionalen Flächennutzungsplan die Ausweisung der Limesstraße, welche ebenfalls teilweise innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereichs liegt, als „Überörtliche Fahrradroute“ im Bestand. Diesbezügliche Beeinträchtigungen aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind jedoch nach Auffassung der Gemeinde nicht zu erwarten, da nach derzeitigem Kenntnisstand keine baulichen Veränderungen im Bereich der bereits vorhandenen Erschließungsstraße erforderlich sind.

Im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wurde bestätigt, dass der Bebauungsplan als aus der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, da es sich weiterhin um eine Sonderbaufläche handelt und das Vorhaben nicht die Grundzüge der Planung berührt und eine Anpassung der Zweckbestimmung ggf. im Rahmen der Neuaufstellung der RPS/RegFNP erfolgt. Der nördliche Teil des Plangebiets mit den Festsetzungen „Frischgrünland“ mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt, welcher dort „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ darstellt. Auch von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde bestätigt, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Eine parallele Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist somit nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Umlandverbandes FrankfurtRheinMain stellt für den Großteil des Gebiets Siedlungsfläche mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dar. Für die Flächen, die sich im FFH-Gebiet befinden, wird die nördlichste Spitze als Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf und dem Entwicklungsziel „Goldhaferwiese“ sowie die südlich anschließende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Frischwiesen und -weiden“ dargestellt. Beide Flächen sind als Vorschlagsflächen für naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Mit den getroffenen Festsetzungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Ziele des Landschaftsplanes aufgegriffen.

I.1.4.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem Plangebiet um unbeplante Außenbereichsflächen handelt. Aufgrund dessen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt. Auf den Teil 2: Umweltbericht und die ebenfalls erforderliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen.

I.1.4.3 Natura 2000-Gebiete sowie FFH-Verträglichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Gebiets der Natura 2000-Verordnung (hier: FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“). Eine Betroffenheit ergibt sich somit insbesondere für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der im Bestand bisher baulich ungenutzt ist und auch auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin nicht für eine bauliche Nutzung bestimmt werden soll. Die sich innerhalb des Plangebiets befindende Teilfläche dieses Schutzgebiets wird in der vorliegenden Planung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Um eine Beeinträchtigung dieses Natura 200-Gebiets und dessen Erhaltungsziele durch die Planung ausschließen zu können, wurde eine entsprechende Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf die Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura-2000-Kulisse durchgeführt (siehe FFH-Vorprüfung in Anlage 5 zur Begründung). Vogelschutzgebiete (VSG) sind dagegen nicht betroffen.

Auf die maßgebliche Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt vom 20. Oktober 2016 wird verwiesen.

In der FFH-Vorprüfung werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ aufgeführt. Diese Maßnahmen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der FFH-Vorprüfung verwiesen.

Maßnahmen mit Zielorientierung „LRT - FFH-Anhang I“:

Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen:

- **Angepasstes Pflege- und Bewirtschaftungskonzept** – Festsetzung verbindlicher Nutzungs- und Pflegevorgaben, die sich an den Inhalten des Bewirtschaftungsplanes für das Schutzgebiet orientieren - siehe NATUREG-Viewer:

[https://natureg.hessen.de/resources/recherche\(Schutzgebiete/RPDA/M_PLAN/4019.pdf](https://natureg.hessen.de/resources/recherche(Schutzgebiete/RPDA/M_PLAN/4019.pdf)

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum angepassten Pflege- und Bewirtschaftungskonzept entspricht sinngemäß der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 12 zum Biotoperhalt und zur -sicherung aus der Artenschutzprüfung (siehe Kapitel I.1.9.1). Die Maßnahme wird in diesem Sinne als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Maßnahmenumsetzung wird zudem über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Entsprechend des Bewirtschaftungsplanes für das FFH-Gebiet Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen 5716-304, der online über den NATUREG-Viewer abrufbar ist (Link: https://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/RPDA/M_PLAN/4019.pdf, Internetabruf am 05.02.2025), ist für die Fläche dieses Schutzgebiet eine zweischürige Mahd vorgesehen (Maßnahmencode 01.02.01.02). Zur Förderung der *Arnica montana* sollte eine Nutzung nach dem 1. Juli vereinbart werden. Alternativ zum zweiten Schnitt ist bei geringem zweitem Aufwuchs eine Nachbeweidung im September/Oktober möglich. Auf eine Benennung bzw. Festsetzung der konkreten Maßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes wird bewusst verzichtet, da auch die Maßnahmen des Bewirtschaftungsplanes aufgrund einer natürlichen Entwicklung des Schutzgebiets in der Zukunft ggf. angepasst werden könnten und die konkret festgesetzten Pflegemaßnahmen dann ggf. in einem Widerspruch mit den dann geltenden Anforderungen des Bewirtschaftungsplanes stehen könnten.

Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - VS-RL-Anhang I“:

Für das betroffene Schutzgebiet sind keine wertgebenden Lebensraumtypen dieser Klassifizierung benannt. Es müssen daher keine entsprechenden Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - FFH-Anhang II“:

Für das betroffene Schutzgebiet sind keine wertgebenden Lebensraumtypen dieser Klassifizierung benannt. Es müssen daher keine entsprechenden Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets und der wertgebenden Arten:

Mit den vorgenannten Festsetzungen und Hinweisen werden die Belange des FFH-Gebiets angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Fachgutachter kommt im Rahmen der FFH-Vorprüfung zu folgendem Ergebnis:

„Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf die Erhaltungszielsetzungen des FFH-Gebietes 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- *Für das FFH-Gebiet 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ werden keine Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie genannt.*
- *Für das FFH-Gebiet 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ werden ebenfalls keine Vorkommen von Arten des Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie genannt.*
- *Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebenden Lebensraumtypen des Anhang 1 der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH-Gebietes 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘.*
- *Summationseffekte mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.*

Durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes ‚Westlich Limesstraße‘ der Gemeinde Schmitten für den Ortsteil Oberreifenberg sind keine Wirkmechanismen anzunehmen, die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungszielsetzungen der im FFH-Gebiet 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen führen.“

Südlich bzw. südwestlich des Plangebiets befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Reifenberger Wiesen“. Auswirkungen durch das Vorhaben sind nach Auffassung der Gemeinde jedoch nicht zu erwarten. Im Sinne der Anstoßwirkung wird das angrenzende Naturschutzgebiet nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Gemäß dem NATUrschutzREGister Hessen befinden sich unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe (hier: „Vorwald am Rand der Reifenberger Wiesen“ (Biotop-Nr. 487), „Frischgrünland in den Reifenberger Wiesen“ (Biotop-Nr. 486) sowie „Grünland-Gehölz-Komplex südlich Oberreifenberg“ (Biotopkomplex-Nr. 15) denen teilweise Schutz gewährt wird. Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 70,0 m Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop „Frischgrünland südöstlich der Jugendherberge Oberreifenberg“ (Biotop-Nr. 374). Diesbezüglich sind Beeinträchtigungen durch das Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510 mit Wiesen-Labkraut, Knautie, Flockenblumen-Arten u.a.m.. Die extensiv genutzten Wiesenflächen im Norden des Plangebiets werden planungsrechtlich gesichert.

Die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten stellt entsprechende Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Die frühere Landschaftsschutzverordnung „Taunus“, die beim Bauantrag bzw. der Baugenehmigung 1996 noch eine Rolle spielte, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.¹

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

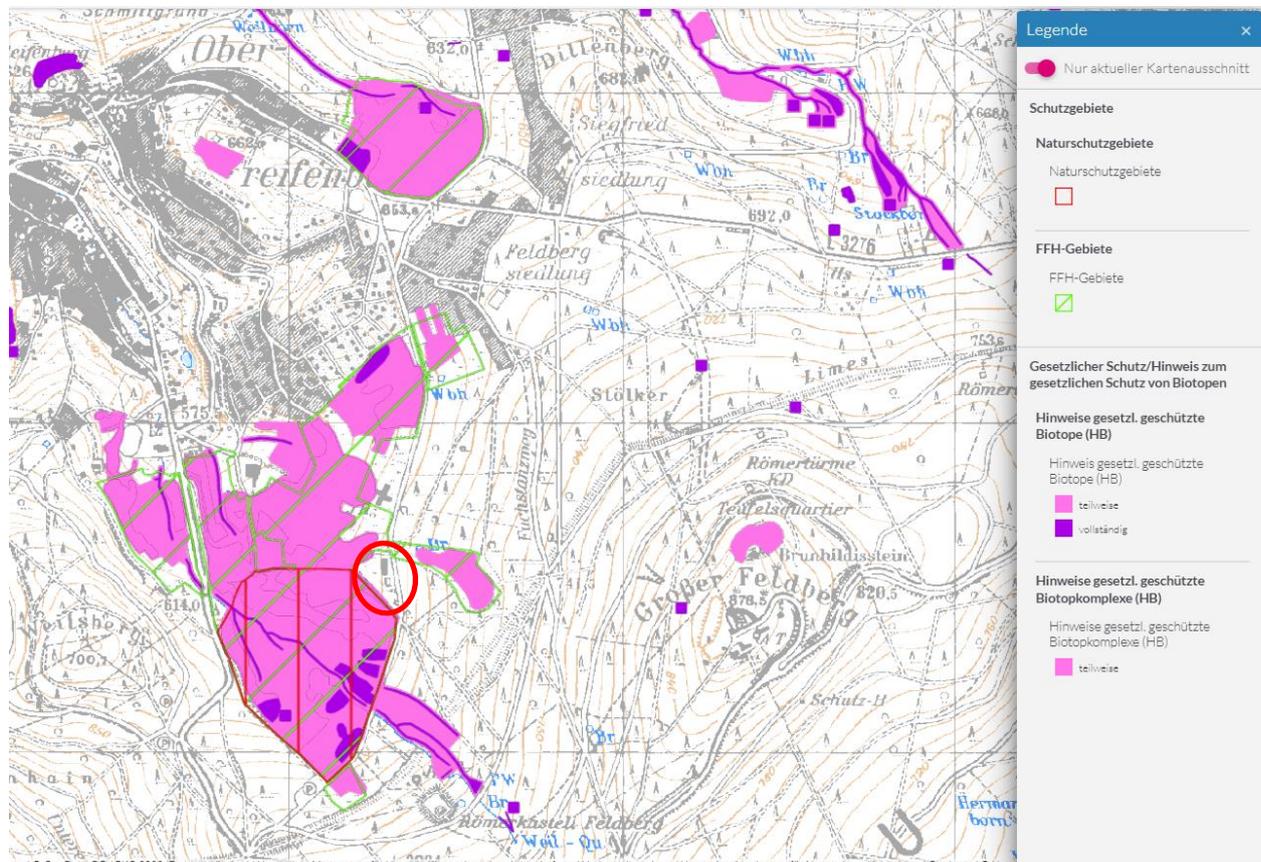


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.08.2023 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

1.1.4.4 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind die des Emsbachs in einer Entfernung von ca. 1,9 km im Westen und die der Weil in einer Entfernung von ebenfalls ca. 1,9 km im Nordwesten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind (vgl. Abbildung 4).

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ100 Überflutungsfläche, Kat. 0 und HQextrem Überflutungsfläche, Kat. 0) des Weiherbachs bei Glashütten beginnen ca. 3,8 km südwestlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen (vgl. Abbildung 5).

¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ vom 6. April 1995 (StAnz. S. 1473), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Dezember 2004 (StAnz. 2005 S. 355) aufgehoben durch § 61 Abs. 2 Nr. 2 c) HENatG in der Fassung vom 04.12.2006; sowie Hessischer VGH, Beschluss vom 23.03.1995 - 4 N 2638/91 -, juris

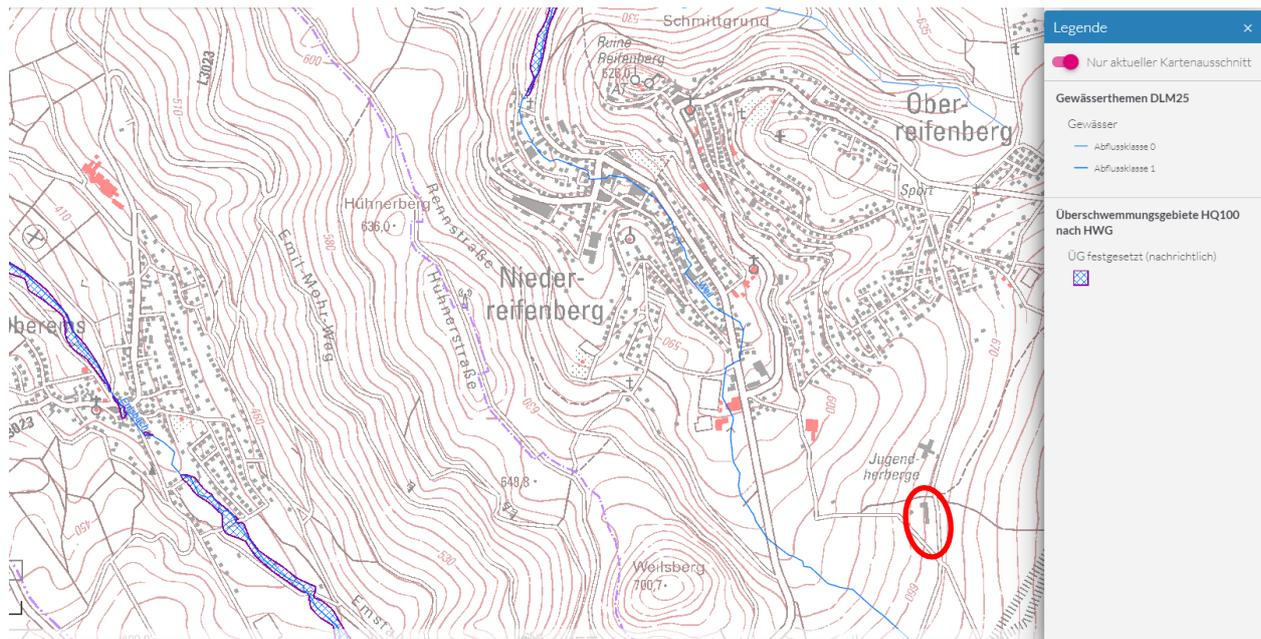


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.08.2023 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

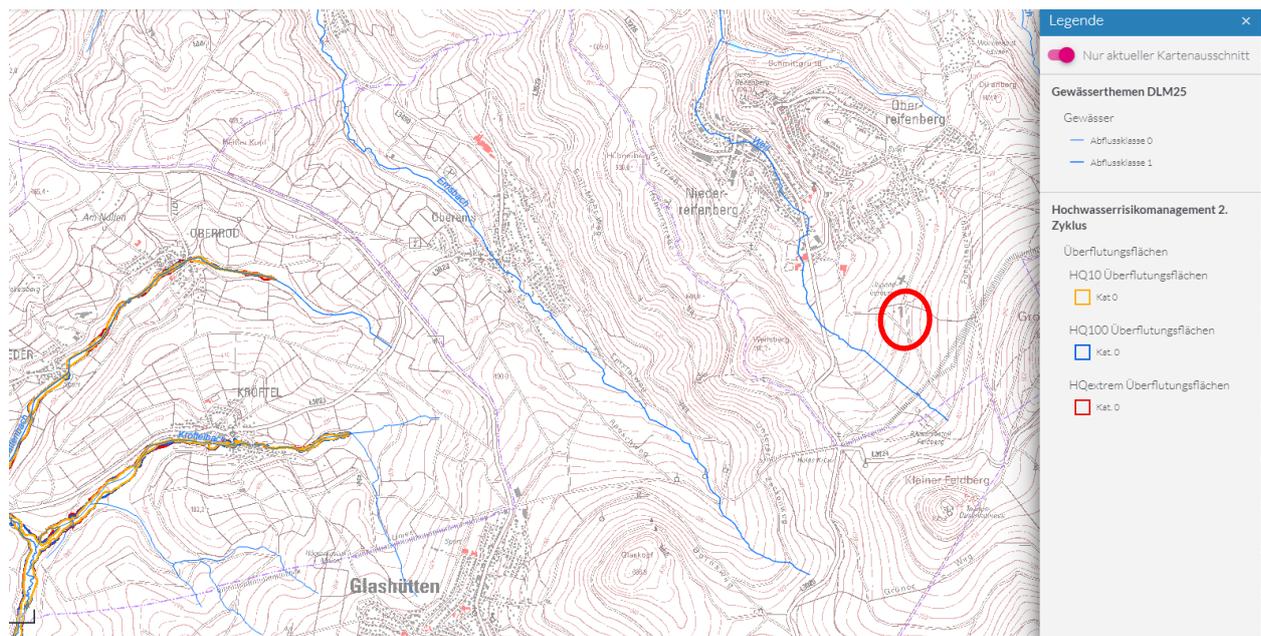


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.08.2023 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

1.1.4.5 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten oder im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Zone III („WSG Br. Spatenwiese, u.a., Schmitten“, WSG-ID 434-036) liegt in einer Entfernung von ca. 100 m nördlich des Plangebiets (vgl. Abbildung 6). In diesem Zusammenhang ist von keinen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auszugehen.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

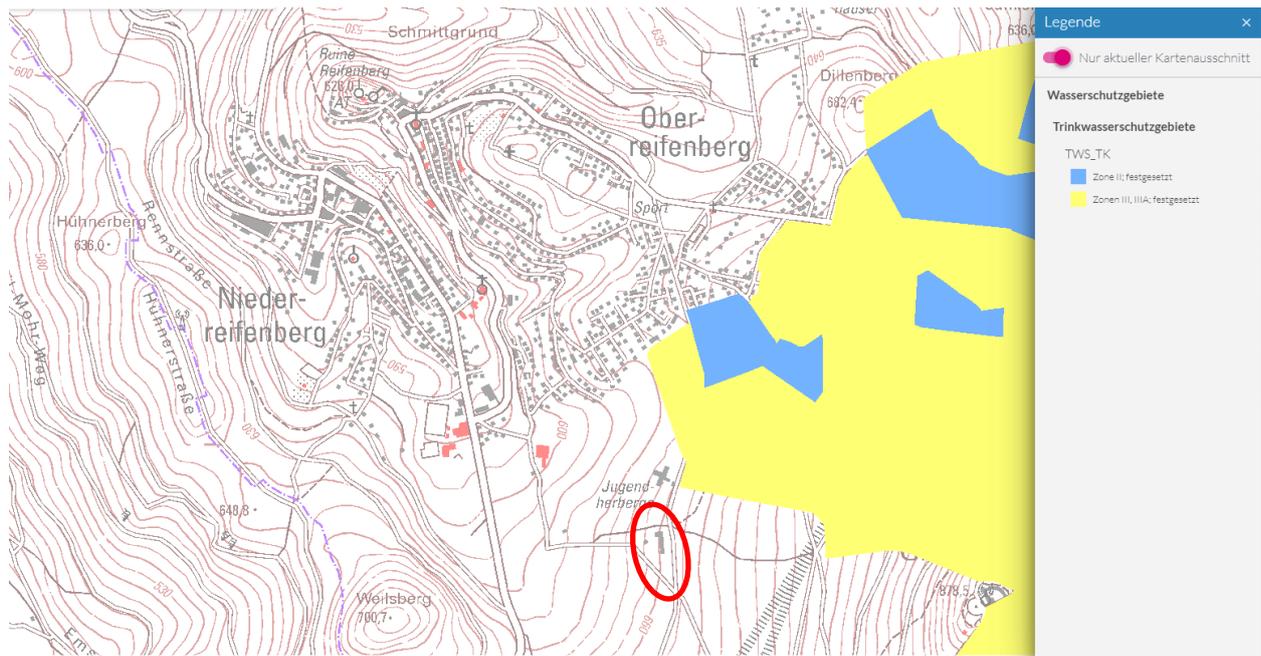


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.08.2023 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>)

I.1.4.6 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Süden außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Oberreifenberg, westlich der Limesstraße sowie östlich des Alten Königsteiner Wegs. Angrenzend zum vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie eine Skiliftanlage. Weiter nördlich befindet sich eine Jugendherberge.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen baulichen Anlagen bestehen aus einem Hotel, welches im Wesentlichen für Seminare eines Softwareunternehmens sowie für Tanzseminare genutzt wird, Außenterrasse sowie Parkplätze im Bestand. Innerhalb des Hotels bestehen zudem eine Betreiberwohnung sowie drei Personalwohnungen. Im Gartenbereich befindet sich ein freistehendes Gästehaus, welches Bestandteil des Beherbergungsangebotes ist.

Die aktuellen Eigentümer beabsichtigen eine Sanierung des Anwesens mit dem Ziel, dieses auch weiterhin als Seminarhotel sowie für kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können.

Die nicht baulich genutzten Bereiche des Plangebiets weisen im östlichen Teil einen erheblichen Gehölzbestand auf. Eine Teilfläche angrenzend zur Limesstraße ist daher als Waldflächen festzustellen. Weitere Bestandsgehölze im Süden und Südwesten sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 24.01.2023 unter <https://www.gds.hessen.de/>))

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das Hotelgrundstück wird von der Limesstraße aus Richtung Süden (Rotes Kreuz) erschlossen und kennzeichnet sich durch die bestehenden Gebäude des Hotels einschließlich eines separaten Gästehauses sowie der entsprechenden Nebenanlagen. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt aus südlicher Richtung vom Roten Kreuz kommend über forst- und landwirtschaftliche Wirtschaftswege, die nur für den Anliegerverkehr zur Liegenschaft freigegeben sind. Kurz vor der Liegenschaft zweigt der Hauptweg linkerhand zum Parkplatz des Gebäudes ab. Der weiterführende Waldweg ist durch ein StVo-Kennzeichen für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Aus nördlicher Richtung kommend ist dieser Waldweg durch eine Schranke abgesperrt. Eine weitere Schranke befindet sich im Einfahrtsbereich südlich der Hotelanlage.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll auch weiterhin ausschließlich von Süden (Rotes Kreuz) über die bestehende Straße erfolgen. Es sind daher keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Schmitten zur Erschließung des Plangebiets erforderlich. Eine

zusätzliche Verkehrsbelastung bzw. Beeinträchtigung von Wohngebietslagen der Ortsteile Oberreifenberg und Niederreifenberg kann somit ausgeschlossen werden. Der sich im nördlichen Teil des Plangebiets befindliche Verkehrsfläche wird die Zweckbestimmung „Waldwirtschaftsweg / Feuerwehruzufahrt“ zugeordnet.

Mögliche Änderungen an den bereits bestehenden Hausanschlüssen gehen zu Lasten des Eigentümers.

Der im Südwesten des Plangebiets verlaufende Weg wird zur Sicherung der Erschließung der umliegenden Landwirtschaftsflächen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsweg“ festgesetzt.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trink- und Abwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Trink- und Abwasser erfolgt durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Gemeinde Schmitten über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Gebäude vorgesehen, sondern der vorhandene Bestand und die geplanten Sanierungsmaßnahmen und Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Entwässerung sind dahingehend bereits umgesetzt und können daher als gesichert angenommen werden.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

I.1.7.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.7.3 Löschwasser und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der

Fließüberdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserenteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Auf dem Außengelände des Hotels befindet sich nahe des Eingangsbereichs ein Unterflurhydrant (DN 100). Die vorliegende Planung löst keinen von der bisherigen Grundstücksnutzung abweichenden Löschwasserbedarf aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

I.1.7.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet.

I.1.7.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind die des Emsbachs in einer Entfernung von ca. 1,9 km im Westen und die der Weil in einer Entfernung von ca. 1,9 km im Nordwesten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ100 Überflutungsfläche, Kat. 0 und HQextrem Überflutungsfläche, Kat. 0) des Weiherbachs bei Glashütten beginnen ca. 3,8 km südwestlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen (vgl. Kapitel I.1.4.4).

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines befindlichen Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Zone III („WSG Br. Spatzenwiese, u.a., Schmitten“, WSG-ID 434-036) liegt in einer Entfernung von ca. 100 m nördlich des Plangebiets. In diesem Zusammenhang ist von keinen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auszugehen (vgl. Kapitel I.1.4.5).

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.7.7 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und dem Abstand zu Oberflächengewässern sieht die Gemeinde Schmitten in diesem Plangebiet jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen ist. Im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung wird entsprechend darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert sein könnte. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Schmitten verlangt werden.

I.1.8 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Schmitten liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Schmitten keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die baulichen Anlagen wird daher empfohlen, vor

Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Laut DIN 4149 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R). Es ist daher darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden müssen. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des Hessischen Landesamtes für Umwelt

und Geologie (HLNUG) verwiesen (Link: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/geologie/erdbeben/planungskarte_din4149.pdf).

I.1.9 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 6 zur Begründung) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung verschiedener Maßnahmen zwingend. Die erforderlichen Maßnahmen und zusätzlichen Empfehlungen werden – mit zwei Ausnahmen bei den Maßnahmenempfehlungen – im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Haselmauskobel, Fledermaus- und Nistkästen, Quartier- und Niststeine etc. sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Habitatschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Habitatschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Entlang der angrenzenden Biotopflächen sind daher während der Bauzeit entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune, o.ä.) vorzusehen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz Biotopflächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

V 02 Umgang mit möglichem Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als ‚schonende Rodung‘ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach dem selbständigen Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) kann mit den Erdarbeiten und dem Wurzelstockziehen begonnen werden; der genaue Freigabe-Zeitpunkt wird auf Grundlage des Witterungsverlaufes durch die ÖBB ermittelt. Die UNB erhält hierzu einen Ergebnisbericht. Da im angrenzenden Landschaftsraum das Strukturinventar den standortökologischen Anforderungen der Haselmaus in hohem Maße entspricht, kann auf die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden; zur strukturellen

Optimierung sind im umgebenden Funktionsraum jedoch vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen. Die Dokumentation der Maßnahmenumsetzung erfolgt gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch die Ökologische Baubegleitung, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken – vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden – vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und – sofern kein Nachweis gelang – dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winterester zu verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die im Plangebiet bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Darüberhinausgehend befinden sich keine Einzelbäume innerhalb der Baufenster. Die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus ist nach Feststellung des Fachgutachters dennoch sinnvoll, weshalb sie zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Haselmaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Allerdings wird entgegen der Maßnahmenformulierung des Fachgutachters festgesetzt, dass geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 festzulegen sind, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Gemeinde Schmitten und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat.

Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können Gehölzbeseitigungen damit aber ggf. auch ohne die Durchführung einer „schonenden Rodung“ erfolgen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Die fachgerechte Maßnahmenumsetzung ist auch hier durch die Ökologische Baubegleitung gegenüber der Gemeinde Schmitten und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

- V 03** Erhalt aller Höhlenbäume: *Alle im Rahmen der in 2023 durchgeführten gezielten Nachsuche nach Baumhöhlen ermittelten Trägerbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind als ‚zu erhalten‘ festzusetzen; maßgeblich hierfür sind die Darstellungen in der anliegenden Karte 2.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt aller Höhlenbäume ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzbeständen und gehölzgebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- V 04** Fledermausschonende Gebäudearbeiten: *Etliche der im Betrachtungsraum vorkommenden Fledermausarten können die vorhandenen Gebäudestrukturen (potenziell) als Sommerquartiere (Schlafplätze, ggf. auch Wochenstuben) nutzen. Daher sind alle befliegbaren Gebäudestrukturen vor dem Beginn jeglicher Arbeiten an Fassade und Dachstuhl auf das Vorhandensein schlafender Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Nachweise gelingen, ist die jeweilige Gebäudeöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss-technik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Überwinterung der Fledermausarten innerhalb der Gebäude ebenfalls möglich sein kann, dürfen die genannten Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 28./29. Februar angenommen (in dieser Zeit sind die obengenannten Gebäudearbeiten bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschluss-technik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind durch die ÖBB zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu fledermausschonenden Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Vor Beginn der Gebäudearbeiten ist daher eine gezielte Nachsuche nach tatsächlichem Vorkommen von Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person und unter Anwendung anerkannter Methodenstandards durchzuführen.

- V 05** Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: *Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 06 sowie C 02 und C 03.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Entstehung von Baumhöhlen unterliegt einer natürlichen Entwicklungsdynamik, sodass neben den bisher festzustellenden Baumhöhlen langfristig auch noch weitere entstehen könnten. Die Vermeidungsmaßnahme zur eingriffsbezogenen Nachsuche nach Baumhöhlen ist daher vor allem im Hinblick auf einen längeren Realisierungszeitraum zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um eine fachlich qualifizierte Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die Nachsuche nach

Baumhöhlen durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen hat und den Eingriffen voranzustellen ist.

- V 06** Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen: Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann – bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) – ab dem nächsten Tag erfolgen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahme ist nur umzusetzen, wenn tatsächlich Höhlenbäume gefällt werden.

- V 07** Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten: Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-

Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Bauamt der Gemeinde Schmitten einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren kann.

- V 08** Beschränkung der Rodungszeit: *Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für die Rodung kleinräumig ausgebildeter Gehölzbestände und Ziergehölze.

- V 09** Gehölzschutz: *Für Einzelbäume oder Baumgruppen im Randbereich von Baufeldern ist ein Stammschutz gemäß DIN 18920 herzustellen. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt und dokumentiert, wie sie auch dessen Funktionalität regelmäßig kontrolliert.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Für Einzelbäume oder Baumgruppen im Randbereich von Baufeldern sind daher während der Bauzeit dauerhaft entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune, Einzelbaumschutz o.ä.) vorzusehen. Die Funktionalität der Schutzmaßnahme ist während der gesamten Bauarbeiten zu erhalten. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzbeständen und gehölzgebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diesbezüglich wird auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hingewiesen.

- V 10** Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: *Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die UNB erhält hierüber einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Regelung zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Das Abschieben der Vegetationsdecke sowie die Baustellenvorbereitung sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Festsetzung betrifft gleichermaßen gegebenenfalls erforderliche Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, maschinell gestützte Bodenerkundungen sowie die Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit vorbereitende (Erd-)Arbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall ist allerdings zwingend eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben durchzuführen.

- V 11** Begrenzung der Abrisszeiten: *Das im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude wird als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an und in den als Niststandort genutzten Gebäudeteilen sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten an Fassade und Dachstuhl vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplante Veränderung durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Begrenzung der Abrisszeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Da diese Maßnahme allerdings nicht nur bei einem Gebäudeabriss relevant ist, sondern potenzielle Bruthabitate auch bei Gebäudearbeiten z.B. an Fassade und Dachstuhl betroffen sein können, wird die Maßnahmenüberschrift im Textteil des Bebauungsplanes dementsprechend angepasst. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudegebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

- V 12** Biotoyperhalt und -sicherung: *Die im Planungsraum vorhandene ‚Magere Flachland-Mähwiese‘ ist in Gänze zu erhalten und durch ein angepasstes Pflegekonzept langfristig zu sichern.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Biotoperhalt und -sicherung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

- V 13** *Biotopschutz: Für die europarechtlich geschützte Grünlandfläche – einschließlich des südlich angrenzenden Wiesenweges – ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge von Bauarbeiten zu vermeiden. Daher sind hier umlaufend entsprechende Schutzmaßnahmen (vorzugsweise Bauzäune) vorzusehen. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt, regelmäßig kontrolliert und dokumentiert.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Biotopschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

I.1.9.2 CEF-Maßnahmen²

- C 01** *Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Bis zum Abschluss der Baumaßnahme werden vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden oder Gebäudeteilen als Übergangsquartiere installiert. Hierbei ist die Standortwahl am Funktionsraum zu orientieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Maßgeblich ist hierbei die aktuelle Erfassung potenzieller Gebäudequartierstrukturen. Es sind Ganzjahresquartiere 2WI, Fledermaus-Wandsystem 2FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Ersatzquartiere werden mindestens so lange vorgehalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen (vgl. K 01) erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auch auf die Anzahl der einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden (vgl. K 01). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Fledermauskästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gebäudequartiere bevorzugen Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Sofern die Maßnahme im Plangebiet nicht an Gebäudeteilen selbst umgesetzt werden kann, steht zudem hilfsweise eine Vielzahl an geeigneten Bäumen zur Verfügung, an denen die Fledermauskästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

² CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

C 02 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Höhlenquartiers sind vorlaufend zum Eingriff von einer qualifizierten Person für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Fledermauskästen zu installieren. Die Quantifizierung erfolgt durch die ÖBB, die sich dabei an der vorliegenden Baumhöhlenerfassung orientiert, ergänzt durch ggf. aktuelle Bestandsentwicklungen (vgl. V 05). Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Fledermauskästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Von den aktuell kartierten zwei Höhlenbäumen (siehe Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 2 in der Artenschutzprüfung) ist kein Höhlenbaum von konkreten baulichen Maßnahmen betroffen. Sofern der Baumerhalt jedoch nicht mehr möglich ist (beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit), ist eine Rodung unter Anwendung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme C 02 zulässig. Die im Rodungsfall erforderlichen Fledermauskästen sind noch vor der Fällung eines Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die im Plangebiet bestehenden und grundsätzlich als zu erhalten festgesetzten Gehölze sowie die bei einer Rodung auf dem Baugrundstück nachzupflanzenden Bäume werden innerhalb von 30 Jahren weitere natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Standortfestlegung der Fledermauskästen hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Innerhalb des Plangebiets selbst stehen geeignete Bäume zur Verfügung, an denen die Fledermauskästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmittten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

C 03 Installation von Nistkästen: Als Ersatz für den Verlust einer potenziellen Bruthöhle sind vorlaufend zum Eingriff von einer qualifizierten Person für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Nistkästen zu installieren. Die Quantifizierung erfolgt durch die ÖBB, die sich dabei an der vorliegenden Baumhöhlenerfassung orientiert, ergänzt durch ggf. aktuelle Bestandsentwicklungen (vgl. V 05). Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (ovales Flugloch oder Dreiloch) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Nistkästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Von den aktuell kartierten zwei Höhlenbäumen (siehe Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes bzw. Karte 2 in der Artenschutzprüfung) ist kein Höhlenbaum von konkreten baulichen Maßnahmen betroffen. Sofern der Baumerhalt jedoch nicht mehr möglich ist (beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit), ist eine Rodung unter Anwendung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme C 02 zulässig. Die im Rodungsfall erforderlichen Nistkästen sind noch vor der Fällung des Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die im Plangebiet bestehenden und grundsätzlich als zu erhalten festgesetzten Gehölze sowie die bei einer Rodung nachzupflanzenden Bäume werden innerhalb von 30 Jahren weitere natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Standortfestlegung der Nistkästen hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Auf dem betroffenen Flurstück Nr. 95/1 selbst stehen geeignete Bäume zur Verfügung, an denen die Nistkästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen C 02 und C 03:

- Für die Befestigung der Nist- und Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägel zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügel frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren; für Nistkästen kann die Aufhängehöhe durchaus reduziert werden.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die angetroffene Belegung ist in den ersten fünf Jahren im Rahmen der jährlichen Pflege zu dokumentieren.
- Die Installation der Hilfsgeräte sollte durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden (ÖBB).

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die seitens des Fachgutachters gegebenen Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte sind wichtig, um eine fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahmen C 02 und C 03 zu gewährleisten. Sie werden daher als verbindliche Vorgaben in den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

C 04 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Bis zum Abschluss der Bauarbeiten werden vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Nistkästen an geeigneten Gebäuden oder Gebäudeteilen als Übergangsstrukturen installiert. Die notwendige Zahl dieser Übergangsstrukturen wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Potenzialstrukturen ermittelt. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu

verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Avifauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Niststeine angerechnet werden (vgl. K 02). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Nistkästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von synanthropen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die CEF-Maßnahme ist im Vorfeld zu Gebäudearbeiten umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Sofern die Maßnahme im Plangebiet nicht an Gebäudeteilen selbst umgesetzt werden kann, steht zudem hilfsweise eine Vielzahl an geeigneten Bäumen zur Verfügung, an denen die Nistkästen aufgehängt werden können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

I.1.9.3 FCS-Maßnahmen³

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Fachgutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.9.4 Kompensationsmaßnahmen

K 01 *Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an dem Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Maßgeblich ist hierbei die anliegende Erfassung an potenziellen Gebäudequartierstrukturen. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1WI/2WI, Wandsystem 3FE, Fassadenröhre 1FR/2FR sowie oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau ist nur möglich, wenn die vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme, wobei die Festlegung welches Gebäude bzw. welcher Gebäudeteil diese Trägerfunktion übernimmt, mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine Umsetzung der Maßnahme ist

³ FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

jedoch nur im Falle eines Gebäudeabrisses bzw. von Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Fassaden oder Dächern der Bestandsgebäude erforderlich. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Quartiersteine hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

- K 02** Einbau von Niststeinen: Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter durch die möglichen Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl, sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; ebenso wird eine Mischung der genannten Typen empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme, wobei die Festlegung welches Gebäude bzw. welcher Gebäudeteil diese Trägerfunktion übernimmt, mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Eine Umsetzung der Maßnahme ist jedoch nur im Falle eines Gebäudeabrisses bzw. von Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Fassaden oder Dächern der Bestandsgebäude erforderlich. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Niststeine hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

I.1.9.5 Sonstige Maßnahmen

- S 01** Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Es steht der Bauherrschaft zudem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

- S 02** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- S 03** *Neophyten-Kontrolle: Jährliche Kontrolle der im Zuge der Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen sowie der innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Grünlandfläche des FFH-Gebietes bezüglich aufkommender Neophyten (invasive-Arten) über einen Zeitraum von 3 Jahren; hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme Neophyten-Kontrolle ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Grünfläche des FFH-Gebiets im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Umsetzung der Maßnahme hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

- S 04** *Monitoring: Für die Maßnahmen C 02 und C 03 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen).*

Die UNB erhält zu jeder Maßnahme einen jährlichen Monitoring-Bericht; ggf. sind zusammenfassende Berichte möglich.

Maßnahme C 02: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden – Anmerkung: Die Maßnahme entfällt, wenn keine Höhlenbäume gefällt werden.

Maßnahme C 03: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Die Funktionskontrolle wird außerhalb der Brutzeit durchgeführt, um eine erhebliche Störung zu vermeiden. Im Rahmen dieser Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Höhlen-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter anhand der angetroffenen Nester oder sonstiger Hinweise dokumentiert. Gleichzeitig werden vorhandene Nester entfernt und Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt – Anmerkung: Die Maßnahme entfällt, wenn keine Höhlenbäume gefällt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Monitoring ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher direkt in den diesbezüglichen CEF-Maßnahmen als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen C 02 (Installation von Fledermauskästen) und C 03 (Installation von Nistkästen)

gewährleistet, womit insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Das Monitoring ist nur dann durchzuführen, wenn die jeweiligen CEF-Maßnahmen zur Anwendung kommen, was nicht zwingend der Fall ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen zur jeweiligen Maßnahme). Sollte das Monitoring erforderlich werden, ist es von der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Ebenso wie die CEF-Maßnahmen wird auch das Monitoring über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schmitten und dem Grundstückseigentümer gesichert.

I.1.9.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: *Das für die Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert ist, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Sinne einer Anstoßwirkung wird die Empfehlung aber in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, denn sie ist zur Vermeidung gebietsfremder Ökotypen zweckmäßig. Hierbei wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Ungeachtet dessen sind bei der Nachpflanzung von zulässigerweise gerodeten Gehölzen verbindlich standortgerechte und heimische Arten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische und dauerhafte Begrünung des Plangebiets zu gewährleisten.

E 02 Minimierung von Lockeffekten für Insekten: *Für die ggf. notwendige Beleuchtung – auch bei der Durchführung von Betriebsabläufen - sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die überplanten Grundstücke bereits bebaut und mit Beleuchtungsanlagen versehen sind, welche Bestandsschutz genießen. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Außenbereich wird die Festsetzung jedoch noch über das seitens des Gutachters empfohlene Maß verschärft. Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind daher für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Bisher existieren keine verbindlichen Bestimmungen für die Außenbeleuchtung, sodass mit den nun getroffenen Festsetzungen zukünftig eine Minimierung von Beeinträchtigungen von Insekten eintreten wird. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen oder abzuschirmen sind, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit

und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 03** Verzicht auf Trassierband: *Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelemente, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde Schmitten zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Gebäudeneubauten oder -sanierungen anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 04** Sicherung von Austauschfunktionen: *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von rund 15 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass innerhalb des Plangebiets bereits teilweise Einfriedungen vorhanden sind. Da die bestehenden Einfriedungen Bestandsschutz genießen, wird die Maßnahme erst bei der Neuerrichtung dieser Anlagen zum Tragen kommen. Bislang existieren keine verbindlichen Vorgaben für Einfriedungen, sodass die nun getroffenen Festsetzungen die Austauschmöglichkeiten weiterhin gewährleisten bzw. zukünftig ggf. sogar verbessern. Die Zaunmaßnahme ist bei einer Neuerrichtung ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Bauherrschaft zu erwarten sind. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel I.2.6.3).

I.1.9.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Sicherung von Austauschfunktionen	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Erhalt aller Höhlenbäume	V 03	Vermeidung	Planzeichnung
	Fledermausschonende Gebäudearbeiten	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
	Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen	V 06	Vermeidung	Textfestsetzung
	Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen	C 01	CEF	Textfestsetzung
	Installation von Fledermauskästen	C 02	CEF	Textfestsetzung
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation	Textfestsetzung
Vögel	Erhalt aller Höhlenbäume	V 03	Vermeidung	Planzeichnung
	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 07	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 08	Vermeidung	Textfestsetzung
	Gehölzschutz	V 09	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 10	Vermeidung	Textfestsetzung
	Begrenzung der Abrisszeiten	V 11	Vermeidung	Textfestsetzung
	Installation von Nistkästen	C 03	CEF	Textfestsetzung
	Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen	C 04	CEF	Textfestsetzung
	Einbau von Niststeinen	K 02	Kompensation	Textfestsetzung
Biotoptypen	Biotooperhalt und -sicherung	V 12	Vermeidung	Textfestsetzung
	Biotopschutz	V 13	Vermeidung	Textfestsetzung
Allgemein	Habitatschutz	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Neophyten-Kontrolle	S 03	Sonstige	Textfestsetzung

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
	Funktionskontrolle	S 04	Sonstige	Textfestsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung	Empfehlung
	Minimierung von Lockefferen für Insekten	E 02	Empfehlung	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 03	Empfehlung	Empfehlung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz ⁴												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
C 01	■	■									■	■
C 02	■	■									■	■
C 03	■	■								■	■	■
C 04	■	■								■	■	■
K 01	Abhängig vom Baufortschritt											
K 02	Abhängig vom Baufortschritt											
V 01												
V 02*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 03												
V 04*	■	■										■
	Ü	Ü			W	W	W	W				Ü
V 05	■	■								■	■	■
V 06												
V 07												
V 08			■	■	■	■	■	■	■			
V 09												
V 10**			■	■	■	■	■	■	■			
V 11**			■	■	■	■	■	■	■			
V 12												
V 13												
S 03					■				■			
S 04	■										■	■

⁴ Alle Maßnahmen deren Umsetzung ohne zwingende zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden hierbei keine Berücksichtigung

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

- * Maßnahmenalternative möglich
- ** Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich

A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen

Ü wenn Überwinterung nachgewiesen

W wenn Wochenstube nachgewiesen

W-R Wurzelstockrodung (ohne Maßnahmenalternative)

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

I.1.9.8 Fazit der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Fachgutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Gruppe der Fledermäuse und 31 Vogelarten sowie für Haselmaus und Wildkatze eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Gruppe der Fledermäuse und die beiden Säugetierarten sowie für acht Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand waren dagegen für das Plangebiet nicht nachweisbar.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der Umsetzung der im Bebauungsplan ‚Westlich Limesstraße‘ vorgesehenen Inhalte kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

I.1.9.9 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu beantragen.

- Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen;

danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Dachflächen bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden. Es wird daher empfohlen, die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern, bspw. durch nächtliche Abschaltung, Dimmung oder Bewegungsmelder.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

In Bezug auf die möglichen zeitlichen Abweichungen der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zu Regelungen zur Baufeldfreimachung sowie zeitliche Regelungen für Gebäudearbeiten (vgl. Kapitel I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen V 10 und V 11) wird eine frühzeitige Einbindung der UNB – vor dem zu erstellenden Ergebnisbericht – empfohlen.

I.1.10 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um unbeplante Außenbereichsflächen. Diese sind durch das Hotel sowie den bestehenden zugehörigen baulichen Anlagen jedoch bereits in Teilen baulich genutzt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist als Grünfläche festzustellen und wird aufgrund der Lage innerhalb eines FFH-Gebiets als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Winter wird dieser Teilbereich durch den benachbarten Skilift als Skipiste beansprucht.

Eine erwerbsmäßige Landwirtschaft findet im nördlichen Teilbereich des Plangebiet und angrenzend nur im Rahmen des sich dort befindlichen FFH-Gebiets statt. Diese Bereiche sind für diese Nutzung auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung wurden keine Bedenken seitens der Landwirtschaft, d.h. seitens des KA des Hochtaunuskreises – FB 60.00 Umwelt, Naturschutz u. Bauleitplanung, Fachbereich Ländlicher Raum, geltend gemacht und es wurde bestätigt, dass öffentliche Belange der Landwirtschaft insofern nicht beeinträchtigt werden.

Zwischen den vorhandenen Stellplätzen des Hotels und der Limesstraße ist ein erheblicher Gehölzbestand zu verzeichnen. Nach Auskunft von Hessen Forst Königstein ist das gesamte Flurstück Nr. 2/2 in der Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9, Teil der Waldabteilung 6 des Gemeindewaldes Schmitten. Für den überwiegenden Teil des Flurstücks ist somit die Waldeigenschaft gemäß § 2 des Hessischen Waldgesetzes in Verbindung mit § 2 des Bundeswaldgesetzes festzustellen (Waldabteilung 6 1). Lediglich ein nördliches Teilstück ist als Nebenfläche (Wiese am Skilift) ausgewiesen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die überwiegende

Festsetzung einer Waldfläche. Der nördliche Teilbereich ist im realen Bestand als private Zufahrt sowie Straßenbegleitgrün ohne maßgebenden Gehölzbestand festzustellen.

Die Waldfläche ist im Rahmen der vorliegenden Planung zu erhalten. Ein Eingriff ist nicht erforderlich und auch von Seiten der Hotelbetreiber ausdrücklich nicht beabsichtigt. Die Gehölze dürfen ausschließlich im Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.

Zum Flurstück Nr. 24/1, Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens Hessen Forst Königstein darauf hingewiesen, dass das gesamte Flurstück ein forstlicher Wirtschaftsweg und Teil der Waldabteilung 6 des Gemeindewaldes Schmitten ist. Da auch Waldwege Wald im Sinne des Gesetzes sind, ist für den überwiegenden Teil des Flurstückes ebenfalls die Waldeigenschaft festzustellen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde das Flurstück Nr. 24/1 (Limesstraße) zunächst als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Der Anregung von Hessen Forst Königstein folgend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch um einen Teil des Wegestücks (Flurstück Nr. 42/1 (teilweise)) reduziert, da dieser nicht für die Sicherstellung der Erschließung erforderlich ist. Die Zufahrt zum Hotel erfolgt von Süden kommend (Rotes Kreuz) über forst- und landwirtschaftliche Wirtschaftswegen. Der Parkplatz des Beherbergungsbetriebs ist über eine Abzweigung des Hauptwegs in Richtung Westen zu erreichen. Eine Zufahrt von Norden kommend ist nicht beabsichtigt und wird durch eine Schranke unterbunden. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes zunächst festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde daher dahingehend reduziert, dass ausschließlich ein kurzes Stück des Hauptweges im Süden sowie die Abzweigung in westliche Richtung einbezogen sind. Der forstwirtschaftliche Hauptweg in Richtung Norden ist dagegen bis zur Schranke nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die bisher im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzte private Zufahrt sowie die angrenzende Teilfläche der auf Bebauungsplanebene festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die sich nördlich der Schranke des Hauptwegs (Flurstück Nr. 24/1) befindet, werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Waldwirtschaftsweg / Feuerwehzufahrt“ festgesetzt.

Weitere im Plangebiet vorhandene einzelne Bestandsgehölze sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt, wodurch eine optische Einbindung in das bestehende Landschaftsbild gewährleistet wird.

Angrenzend zum vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich weitere Landwirtschafts- bzw. Waldflächen. Die angrenzenden Grünland- bzw. Landwirtschafts- und Forstflächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht beeinträchtigt und können wie bisher auch bewirtschaftet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Abstands zwischen Gebäuden, Stellplätzen und angrenzenden Waldflächen Gefahren durch fallende Bäume und Astwurf bestehen. Im Waldrandbereich ist innerhalb eines Abstands von 35 m zu baulichen Anlagen daher eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht erforderlich. Das gilt insbesondere im entsprechenden Abstand zu Gebäuden, die dem Aufenthalt von Personen dienen. Die Kontrolle der Verkehrssicherheit von an Gebäuden angrenzenden Waldflächen wird durch ein standardisiertes Verfahren (sogenannte Regelkontrolle) durch den Dienstleister des Waldbesitzers durchgeführt. Diese sogenannten Regelkontrollen erfolgen terminiert einmal jährlich, abwechselnd im belaubten und unbelaubten Zustand in der Tiefe der tatsächlichen Baumhöhe entlang der Kontrollobjekte. Eine absolute Gefahrlosigkeit ist nicht erreichbar. Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen im Gefahrenbereich Wald werden daher grundsätzlich empfohlen. Als bauliche Sicherungsmaßnahmen können im Allgemeinen beispielsweise Schutzzäune, verstärkte Dachausbildungen, eine massive Bauweise, ein Verzicht auf Glasfassaden oder ähnliches genannt werden. Der geringe Waldabstand ist im Übrigen bekannt und das Gebäude bereits errichtet. An der Risikobewertung ändert sich durch den vorliegenden Bebauungsplan nichts, da die baulichen Anlagen bereits im Bestand vorhanden sind (teilweise bereits seit den 30er Jahren).

I.1.11 Kampfmittelräumdienst

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 27.02.2024 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-Sch 1220-2024) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Schmitten liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.12 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Schmitten geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. Erdwärme, Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und/oder Sonnenkollektoren).

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Die vorliegend geplante Bebauung ist in abweichender Bauweise unter Beachtung der für eine offene Bauweise üblichen Abstandsflächen nach § 6 HBO zu errichten. Damit bleibt das Plangebiet auch weiterhin für bodennahe Kaltluft durchströmbar. Wesentliche Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima oder gar regionale Klimaveränderungen sind nicht zu erwarten.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen sowie größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.9.9 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.1.13 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Landesstraßen L 3024 und L 3025) und ist durch die entsprechende Anlage einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Schmitten bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

Durch die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist keine wesentliche Erhöhung der durch die Hotelnutzung induzierten Verkehrsmenge zu erwarten. Auch befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets keine schutzbedürftigen Nutzungen, die in besonderem Maße zu beachten wären. Der benachbarte Skiliftbetrieb findet ausschließlich in den Wintermonaten bei guter Schneelage üblicherweise nur am Wochenende von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr statt. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung, der topografischen Lage sowie der abschirmenden Wirkung der Gehölze und Waldflächen sind auch keine sonstigen wesentlichen Lärmbelastungen aufgrund der Tagungs-, Seminar- und Tango- und Kulturhotelnutzung zu erwarten. Von der geplanten Sondergebietsfläche sind auch keine wesentlichen Immissionsbelastungen durch Erschütterungen, Strahlung oder Klimabelastungen zu erwarten. Das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung wird nach Auffassung der Gemeinde Schmitten aus den genannten Gründen nicht gesehen. Für das vorliegende Plangebiet können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

I.1.14 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Schmitten keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich des Kulturdenkmals Limes.

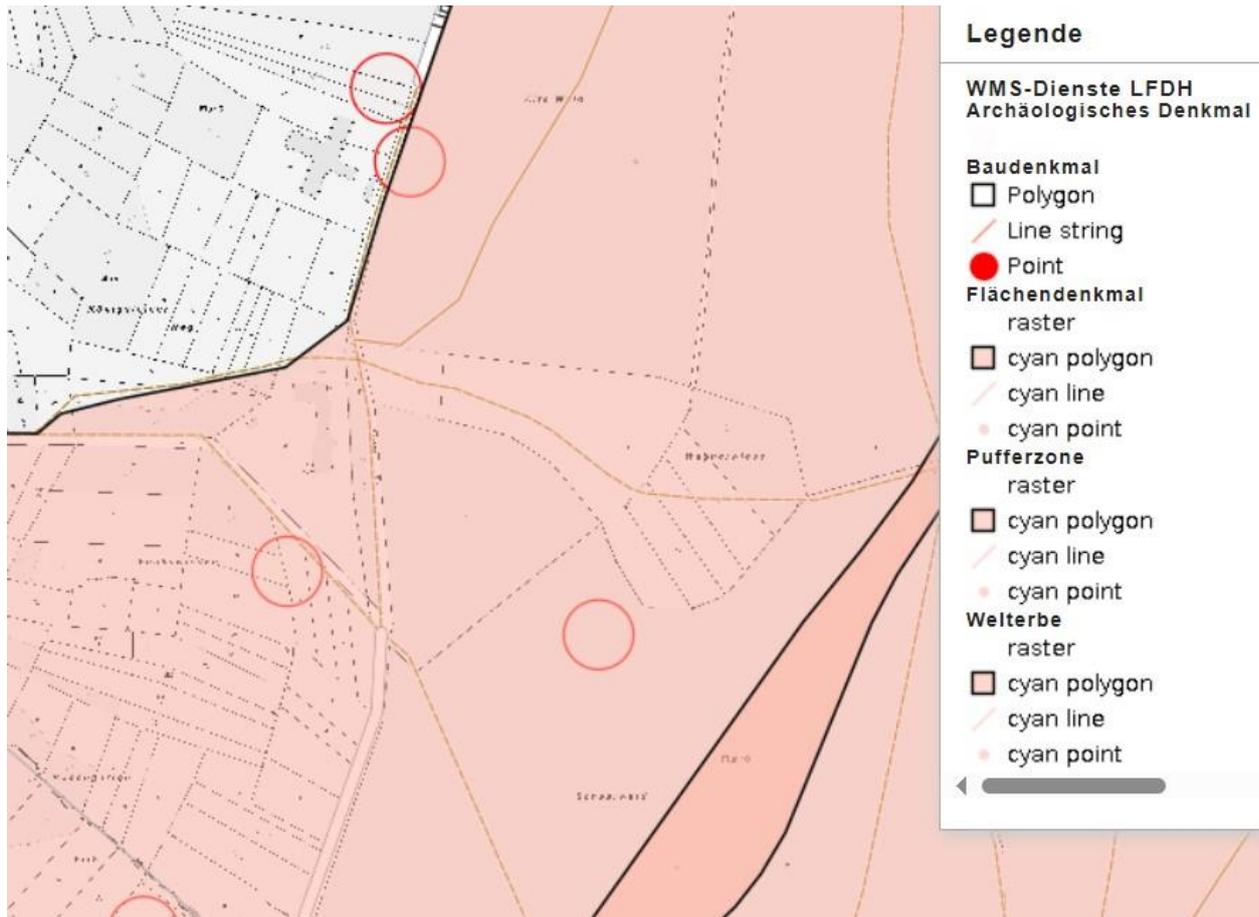


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung der WMS-Geodienste des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 04.06.2024 unter <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=1950>)

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.15 Strategische Umweltprüfung

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde vom Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Strategische Umweltprüfung (SUP) zur Verfügung gestellt. Diese strategische Umweltprüfung ist ein automatisiertes Verfahren, welches vom Regionalverband entwickelt wurde, um die Auswirkungen von Planungen auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen zu überprüfen. Die Ergebnisse sind dabei auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. Im Folgenden werden die in der strategischen Umweltprüfung aufgeführten Restriktionen und Konflikte wiedergegeben und im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erläutert.

I.1.15.1 Restriktionen

Restriktionen im Sinne der vorliegenden strategischen Umweltprüfung sind als erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen zu verstehen. Folgende Restriktionen wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben genannt:

I.1.15.1.1 FFH-Gebiete (Natura 2000)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (0,1 ha)

Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil **16%**

Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Gebiets der Natura 2000-Verordnung (hier: FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“). Um eine Beeinträchtigung dieses Natura2000-Gebiets und dessen Erhaltungsziele durch die Planung ausschließen zu können, wurde eine entsprechende Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf die Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura-2000-Kulisse durchgeführt (siehe FFH-Vorprüfung in Anlage 5 zur Begründung). Auf die betreffenden Erläuterungen in Kapitel I.1.4.3 sowie im Fachbeitrag selbst wird verwiesen.

I.1.15.1.2 Naturschutzgebiete

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **29%**

Reifenberger Wiesen

Südlich bzw. südwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Reifenberger Wiesen“. Auswirkungen durch das Vorhaben sind nach Auffassung der Gemeinde jedoch nicht zu erwarten. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.4.3 wird verwiesen. Im Sinne der Anstoßwirkung wird das angrenzende Naturschutzgebiet nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

I.1.15.1.3 (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop sowie Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (0,1 ha)

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK),

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **45%**

Borstgrasrasen (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK), Sümpfe (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK), Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK) artenreiches Grünland (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK), Feuchtbrache, Hochstaudenflur inkl. Sekundärröhricht (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), seggen- und binsenreiche Nasswiesen (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK) Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (0,1 ha)

Habitatfläche des Biotopverbunds

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **37%**

Habitatfläche des Biotopverbunds

Gemäß dem NATUrschutzREGister Hessen befinden sich unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop bzw. Biotopkomplexe (hier: „Vorwald am Rand der Reifenberger Wiesen“ (Biotop-Nr. 487), „Frischgrünland in den Reifenberger Wiesen“ (Biotop-Nr. 486) sowie „Grünland-Gehölz-Komplex südlich Oberreifenberg“ (Biotopkomplex-Nr. 15) denen teilweise Schutz gewährt wird. Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 70,0 m Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop „Frischgrünland südöstlich der Jugendherberge Oberreifenberg“ (Biotop-Nr. 374). Diesbezüglich sind Beeinträchtigungen durch das Plangebiet

jedoch nicht zu erwarten. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.4.3 sowie insbesondere auf die Abbildung 3 des genannten Kapitels wird verwiesen. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird zudem verwiesen.

I.1.15.2 Konflikte

Konflikte im Sinne der vorliegenden strategischen Umweltprüfung sind als erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindung zu verstehen. Folgende Konflikte wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben genannt:

I.1.15.2.1 Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **94%** (1 ha)

Handel und Dienstl.

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**

Handel und Dienstl.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Absicherung einer bestehenden Immobilie mit Folgenutzung. Das bestehende Gebäude wurde bereits im Jahr 1938 als Post-Erholungsheim errichtet und über viele Jahre entsprechend genutzt. Zeitweise wurde das Gebäude auch durch eine Verlagsgesellschaft genutzt. Die heutige Nutzung des Gebäudes ist als Seminarhotel festzustellen. Da der Bestandsschutz des Anwesens aufgrund der nicht mehr vorliegenden Baugenehmigung nicht zweifelsfrei beurteilt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde Schmitten mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neuordnung des Bestands und dadurch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets. Innerhalb dieses planungsrechtlichen Rahmens werden verbindliche Vorgaben, für die seitens der Eigentümer beabsichtigten Umbau- und Erweiterungsvorhaben bestimmt, sodass diese mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Schmitten vereinbar sind. Die Bestandssituation sowie das Umfeld sind somit bekannt und ist aus Sicht der Eigentümer sowie der Gemeinde nicht als Konflikt zu bewerten. Das geplante Vorhaben stellt maßvolle bauliche Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen dar. Negative Beeinträchtigungen von oder auf das Umfeld werden hier nicht erwartet. Eine zusätzliche bauliche Erweiterung in den Außenbereich hinein ist darüber hinaus weiterhin unzulässig.

I.1.15.2.2 Maßnahmenräume für windkraftsensible Vogelarten

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **<1%** (0,1 ha)

gute Eignung (Schwarzstorch)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil **40%**

gute Eignung (Schwarzstorch)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Neuordnung des Bestands. Dadurch beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des vorliegenden Plangebiets. Innerhalb dieses planungsrechtlichen Rahmens werden verbindliche Vorgaben, für die seitens der Eigentümer beabsichtigten, maßvollen Umbau- und Erweiterungsvorhaben bestimmt, sodass diese nicht nur mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Schmitten, sondern auch mit den angrenzenden Schutzgebieten und Maßnahmenflächen vereinbar sind. Es wird an dieser Stelle insbesondere darauf hingewiesen, dass es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um keine baulichen Erweiterungen in den Außenbereich hinein handelt, sodass hier keine negativen Beeinträchtigungen für die benachbarten Maßnahmenräume für windkraftsensible Vogelarten zu erwarten sind und insbesondere die gute Eignung für den Schwarzstorch weiterhin gegeben ist.

1.1.15.2.3 Sonstige bedeutsame Biotope sowie Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 13%

Buchenwald (BNTK), Sonstiges Gebüsch feuchter bis nasser Standorte außerhalb der Ufer und Sümpfe (BNTK), Laub-Nadel-Mischwald, Buche-Fichte (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 37%

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

Die sich außerhalb des Plangebiets befindlichen Biotope sind bekannt. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.4.3 sowie I.1.15.1.3 wird verwiesen. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird zudem verwiesen.

1.1.15.2.4 Hinweis auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,1 ha)

Wildkatze (prioritärer Hauptkorridor)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 100%

Wildkatze (prioritärer Hauptkorridor), Gewöhnliches Weißzüngel (RL: vom Aussterben bedroht), Geflecktes Ferkelkraut (RL: stark gefährdet), Braunscheckiger Perlmutterfalter (RL: stark gefährdet), Großer Perlmutterfalter (RL: gefährdet), Borstgras (RL: Vorwarnliste), Wiesen-Schlüsselblume (RL: Vorwarnliste), Hirse-Segge (RL: Vorwarnliste), Gewöhnliche Betonie (RL: Vorwarnliste), Stern-Segge (RL: Vorwarnliste), Gewöhnliches Zittrgras (RL: Vorwarnliste), Begrannter Klappertopf (RL: stark gefährdet), Weisbindiges Wiesenvögelchen (RL: Vorwarnliste), Wegerichbär (RL: gefährdet), Rotrandbär (RL: gefährdet), Rotklee-Bläuling (RL: Vorwarnliste), Kaisermantel (RL: Vorwarnliste), Großer Schillerfalter (RL: Vorwarnliste)

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, soweit sie festsetzungsfähig sind oder als Hinweis übernommen.

Um eine Beeinträchtigung dieses Natura200-Gebiets und dessen Erhaltungsziele durch die Planung ausschließen zu können, wurde eine entsprechende Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf die Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura-2000-Kulisse durchgeführt (siehe FFH-Vorprüfung in Anlage 5 zur Begründung).

Um dem Belang des Artenschutzes in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt. In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 6 zur Begründung) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung verschiedener Maßnahmen zwingend. Die erforderlichen Maßnahmen und zusätzlichen Empfehlungen werden – mit zwei Ausnahmen bei den Maßnahmenempfehlungen – im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Kapitel I.1.9 erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Die seitens des Regionalverbands zur Verfügung gestellte strategische Umweltprüfung wurde zur diesbezüglichen Berücksichtigung an die externen Fachplaner weitergeleitet. Auf die entsprechenden Fachbeiträge wird verwiesen.

1.1.15.2.5 Potenzielle Hangrutschgefährdung

Wirkzone (100 m): *Betroffener Flächenanteil 5%*
mittel bis hoch (Lößlehmreicher Solifluktionsschutt, vernässt, Hangneigung 5° < 15°)

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Absicherung einer bestehenden Immobilie mit Folgenutzung. Das bestehende Gebäude wurde bereits im Jahr 1938 als Post-Erholungsheim errichtet. Seit dessen Errichtung sind der Gemeinde diesbezüglich keine Vorfälle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bekannt. Auch an dem Gebäude selbst sind keine entsprechenden Anzeichen in Form von bspw. Risse etc. festzustellen, die auf eine potenzielle Gefährdung durch Hangrutschereignisse abzustellen sind.

1.1.15.2.6 Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für Biodiversität) sowie Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): *Betroffener Flächenanteil 5%*
stark grundnasse Böden (Quellengley aus Kolluviallehm mit sedimentärem Festgestein (Paläozoikum))

Wirkzone (100 m): *Betroffener Flächenanteil 5%*
stark grundnasse Böden (Quellengley aus Kolluviallehm mit sedimentärem Festgestein (Paläozoikum))

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung von Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Der Boden stellt ein nicht vermehrbares Schutzgut dar, das nach Bundesbodenschutzgesetz unter gesetzlichen Schutz gestellt ist. Die wesentlichen Rechtsvorschriften für den vorsorgenden und nachhaltigen Bodenschutz sind dabei zu beachten. Die Bearbeitung des Schutzgutes Boden wird im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt und erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung. Auf die darin enthaltenen Erläuterungen wird verwiesen.

1.1.15.2.7 Quellen, gefasst

Wirkzone (100 m): *Betroffener Flächenanteil <1%*
Quelle, gefasst, Quellfassung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern oder Quellen außerhalb des Plangebiets können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

1.1.15.2.8 Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil 100% (1,1 ha)*
erhöhte Starkregengefährdung

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und dem Abstand zu Oberflächengewässern sieht die Gemeinde Schmitten in diesem Plangebiet jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem

Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen ist. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.7.7 wird verwiesen.

I.1.15.2.9 Wald mit besonderen Funktionen sowie Wald (Bestand)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 34%
Wald mit Erholungsfunktion, Wald mit Klimaschutzfunktion

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 39%
Nadelwald, Laubwald, Mischwald

Das gesamte Flurstück Nr. 2/2 in der Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9, ist Teil der Waldabteilung 6 des Gemeindewaldes Schmitten. Für den überwiegenden Teil des Flurstücks ist somit die Waldeigenschaft gemäß § 2 des Hessischen Waldgesetzes in Verbindung mit § 2 des Bundeswaldgesetzes festzustellen (Waldabteilung 6 1). Lediglich ein nördliches Teilstück ist als Nebenfläche (Wiese am Skilift) ausgewiesen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die überwiegende Festsetzung einer Waldfläche. Der nördliche Teilbereich ist im realen Bestand als private Zufahrt sowie Straßenbegleitgrün ohne maßgebenden Gehölzbestand festzustellen.

Die Waldfläche ist im Rahmen der vorliegenden Planung zu erhalten. Ein Eingriff ist nicht erforderlich und auch von Seiten der Hotelbetreiber ausdrücklich nicht beabsichtigt. Die Gehölze dürfen ausschließlich im Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.

Bei dem Flurstück Nr. 24/1, Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9 handelt es sich um einen forstlichen Wirtschaftsweg, der somit ebenfalls Teil der Waldabteilung 6 des Gemeindewaldes Schmitten ist. Da auch Waldwege Wald im Sinne des Gesetzes sind, ist für den überwiegenden Teil des Flurstückes ebenfalls die Waldeigenschaft festzustellen.

Die Belange des Waldes sind durch die vorliegende Planung unmittelbar betroffen und werden im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde befindet sich hierzu in enger Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. Auch die angrenzenden Forstflächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt und können wie bisher auch bewirtschaftet werden.

Auf die ergänzenden Erläuterungen zu den Belangen des Waldes im Rahmen des Kapitels I.1.10 wird verwiesen.

I.1.15.2.10 Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Technische Denkmäler

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals Limes. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Auf die diesbezüglichen Hinweise in Kapitel I.1.14 sowie auf die dort enthaltene Abbildung mit einem Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung der WMS-Geodienste des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wird verwiesen.

I.1.15.3 Ergebnis zur Prüfung der Strategischen Umweltprüfung

Aus der strategischen Umweltprüfung ergeben sich nach derzeitigem Stand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Auch der Planungsverband FrankfurtRheinMain, der die strategische Umweltprüfung zur Verfügung stellte, hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der vom Regionalverband zu vertretenden Belange keine diesbezüglichen Bedenken geäußert.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum

Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet. Die Belange von Natur und Landschaft werden insgesamt angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Planbereich mit der Kennzeichnung „SO“ wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Kultur“ festgesetzt. Dabei sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck insbesondere der Betrieb eines Seminar- und Tagungshotels, Restaurant, Terrassen zur Außenbewirtung, kulturelle Veranstaltungen, Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Nebenanlagen wie Kinderspielgeräte und Stellplätze zulässig. Zudem ist eine gewerbliche Nutzung in Form von der Durchführung von Seminaren und sonstigen Aus- und Fortbildungsveranstaltungen zulässig.

Das beliebte Tagungs-, Seminar-, Tango- und Kulturhotel bietet derzeit neben Tanz- und Musikalitätsseminaren auch Schulungen eines Softwareunternehmens. Seitens der Betreiber ist zudem beabsichtigt, neben den bereits stattfindenden (Tanz-)Seminaren künftig auch andere kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Kleinkunst, Zauberei, Kammerkonzerte etc. stattfinden zu lassen. Im Rahmen dieser kulturellen Veranstaltungen soll auch ein gastronomisches Angebot ermöglicht werden, weshalb eine Restaurantnutzung ausdrücklich zulässig ist. Das Hotel war zudem über Jahrzehnte eine beliebte Adresse für private Feiern und Hochzeiten, weshalb auch weiterhin ein entsprechendes Angebot bestehen soll.

Innerhalb des Hotels bestehen eine Betreiberwohnung sowie drei Personalwohnungen, deren Nutzung weiterhin erhalten bleiben soll. Weiterhin zulässig sind daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind. Auf Anregung der Bauaufsicht wurde zur Vermeidung späterer Missverständnisse zwischen Bauherrschaft, Architekten, Gemeinde und Behörden die bisherige Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf maximal 20 % der Geschossfläche des Hotels begrenzt ist. Hierbei ist unerheblich, in welchem Geschoss sich das betriebszugeordnete Wohnen befindet. Durch die vorgenommene Konkretisierung, die im Übrigen im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Eigentümer und Hotelbetreiber erfolgte, wird die untergeordnete Wohnnutzung hinreichend beschränkt. Dies führt nicht zu einer erstmaligen Berührung von Belangen und es entsteht hierdurch insbesondere auch keine sonstige Betroffenheit Dritter.

Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und vor allem um „Trading-down-Effekte“ in einer ansonsten von Land- und Forstwirtschaftsflächen geprägten Umgebung zu vermeiden. Sonstige Nutzungen, insbesondere eine allgemeine Gewerbenutzung, sind ebenfalls unzulässig. Diese entsprechen nicht dem vorliegenden Planungsziel.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie ergänzenden Höhenfestsetzungen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf

0,25 festgesetzt. Die bereits vorhandenen Nutzungen erfordern neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden auch weitere bauliche Anlagen wie (Mitarbeiter-)Stellplätze, Zufahrten, Zuwege usw. Es wird daher bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden kann. Hierdurch werden insbesondere die bereits bestehenden Stellplatz- und Wegeflächen auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand des Plangebiets und wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Der Keller des Hotelgebäudes ist an insgesamt drei Seiten freistehend und wird daher als Vollgeschoss angenommen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Durch die geringere Festsetzung der GFZ ergibt sich ein geringeres Bauvolumen auf der Grundstücksfläche, wodurch ein besseres Einfügen an die weitestgehend unbebaute Umgebung erzielt wird.

Im gesamten Plangebiet sind alle baulichen Anlagen auf eine festgesetzte maximale Höhe von 11,00 m begrenzt. Die festgesetzte Höhenbegrenzung orientiert sich dabei an den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung und berücksichtigen zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt „BP = 662 müNN“ in der gekennzeichneten Wegfläche bestimmt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen der bestehenden Anlagen ist in der mit "A" gekennzeichneten Teilfläche eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 4,00 m zulässig. So ist beispielsweise eine Überdachung der Außenterrasse nach wie vor möglich. Abgesehen von der verschärften Höhenbegrenzung sind in der Teilfläche mit der Kennzeichnung „A“ alle baulichen Nutzungsmöglichkeiten des festgesetzten Sondergebiets zulässig. Weitere Einschränkungen werden von Seiten der Gemeinde Schmitten nicht als erforderlich erachtet.

Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Plangebiets gewährleistet sind.

1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aus Gründen der vorhandenen Hotelanlage wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die maximale Gebäudelänge auf 80,00 m begrenzt wird. Die maximale Gebäudelänge orientiert sich an dem bestehenden Hotelgebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster umfassen dabei weitestgehend den bereits vorhandenen baulichen Bestand sowie die bisherigen Flächen zur Außenbewirtschaftung, da diese im Sinne der gastronomischen Nutzung der Hauptnutzung zuzurechnen sind. Der Zuschnitt des Baufensters um das Seminarhotel herum wurde so dimensioniert, dass die entsprechenden Nutzungen ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche finden.

Um zudem einen gewissen Planungs- und Gestaltungsfreiraum entsprechend den nutzerspezifischen Anforderungen zu gewährleisten, sollen nicht der Außenbewirtschaftung zugeordnete Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Eine großflächige Außengastronomie außerhalb des Baufensters ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht und entsprechend auch nicht zulässig. Terrassen, die nicht der Außenbewirtschaftung zugeordnet

sind, d.h. die einzig der privaten Nutzung (bspw. im Bereich des Gästehauses) dienen, sollen jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hierdurch wird ein gewisser Planungs- und Gestaltungsfreiraum in Bezug auf die private Nutzung gewährleistet. Nach Auffassung der Gemeinde bestehen diesbezüglich in der Praxis auch keine Schwierigkeiten im Hinblick auf die betreffende Differenzierung, da eindeutig geregelt ist, dass eine Außenbewirtung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

I.2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Einfahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird jedoch festgesetzt, dass in Verbindung mit den anzulegenden Stellplätzen keine zusätzlichen Bäume anzupflanzen sind. Nach Auffassung der Gemeinde sind innerhalb des Plangebiets bereits hinreichend Gehölze vorhanden, sodass die Gemeinde im Rahmen der Hotelnutzung und der nachzuweisenden Stellplatzanzahl durch den Verzicht auf die zusätzlich anzupflanzenden Bäume hier eine gewisse Erleichterung einräumen möchte.

Im Sinne der Klarstellung und zum Zweck einer flexiblen Grundstücksausnutzung wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig sind.

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, soweit sie festsetzungsfähig sind oder als Hinweis übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.7.4) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.9) folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Neu zu pflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6,0 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,0 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer

10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

- Das Anpflanzen von Hybridpappeln und nicht heimischen und nicht standortgerechten Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zu Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind die in der Planzeichnung bestimmten Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.
- Entsprechend deren tatsächlicher Nutzung wurde eine Teilfläche im Norden des Plangebiets als öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischgrünland“ festgesetzt. Da diese Teilfläche innerhalb des FFH-Gebiets „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ liegt, wird diese auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt. Diesbezüglich ist ein angepasstes Pflege- und Bewirtschaftungskonzept entsprechend den Inhalten des Bewirtschaftungsplanes für das FFH-Gebiet Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen 5716-304 umzusetzen (Hinweis: Der Bewirtschaftungsplan für das FFH-Gebiet ist über den Natureg-Viewer unter folgendem Link abrufbar: https://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/RPDA/M_PLAN/4019.pdf, Internetabruf am 05.02.2025).
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünteten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Gemeinde Schmitten um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen konnten.

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung in Anlehnung an die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ (Kompensationsverordnung - KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19) vorgenommen.

Bei der Eingriffsregelung ist der letzte rechtmäßige Zustand im Plangebiet als Bestand anzunehmen. Entsprechend der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Hochtaunuskreises ist für den Fall, dass der letzte rechtmäßige Zustand nicht ermittelt werden kann, der Zustand bei Einführung der gesetzlichen Eingriffsregelung im Jahr 1973 anhand von Luftbildern als Bestand anzusetzen. Entsprechend des Hinweises der UNB wurde die Bilanz nochmal überarbeitet. Demgemäß wurden Luftbilder aus den Jahren 1971, 1974 und 1975 für die Bestandsermittlung zugrunde gelegt. Aufgrund der Detailschärfe des Luftbilds aus dem Jahr 1971 wurde dieses als Grundlage gewählt und mit den nachfolgenden Luftbildern abgeglichen.

Die direkte, flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand 1973 mit 479.430 BWP und Planung mit 515.010 BWP ergibt einen Biotopwertgewinn in Höhe von 35.580 Biotopwertpunkten. Unter Einbezug der Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ist demgemäß ein kompletter Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes möglich. Der Ausgleichsverpflichtung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan vollumfänglich entsprochen.

Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in der Begründung im Teil II „Umweltbericht“ sowie die Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung als Anlage der Begründung wird verwiesen.

I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 15° bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachform werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen. Diese Dachneigungen und -formen entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebiets, weshalb diese aus Sicht der Gestaltung des Ortsbildes seitens der Gemeinde Schmitten auch weiterhin bevorzugt werden.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass zur Dacheindeckung ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden sind. Für Dachflächen sind ausschließlich nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Faserzement ist unzulässig. Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind, unabhängig von der Dachneigung, zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

Entsprechend dem baulichen Bestand wird die Traufwandhöhe (TWH) auf maximal 8,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

I.2.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.6.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund der natürlichen und ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune sind unzulässig. Hier spielt neben dem offenen Gesamteindruck, der bei Zäunen im Gegensatz zu Mauern üblicherweise gegeben ist, insbesondere auch die Gefahr der Boden- und Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik eine Rolle. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ sowie auch Kunststoffzäune und kleinste Teile von Kunststoff können in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser gelangen. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren, wurden andere Materialien außer Holz und Metall ausgeschlossen. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind zulässig, da diese einen ökologischen

Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Nadelgehölzen (bspw. Eibe (*Taxus baccata*)) zur Grundstückseinfriedung ist dagegen zulässig. Die Eibe (*Taxus baccata*) ist ein heimisches und standortgerechtes Nadelgehölz mit guter ökologischer Wertigkeit und kann insbesondere im Waldbereich verwendet werden.

Aufgrund der Lage im Außenbereich wird die Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,50 m begrenzt. Tore, die als Hauptein- bzw. -ausgang genutzt werden, dürfen die festgesetzte Höhe jedoch überschreiten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Gabionen zur Einfriedung nur dann von einer natur- und artenschutzfachlich wertvollen Gestaltung auszugehen ist, wenn die Schüttung eine möglichst große bzw. diverse Korngröße aufweist. Eine zusätzliche Begrünung der Gabionen wird zudem empfohlen.

1.2.6.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Übliche Anlagen zur Gartengestaltung wie Teiche, Wasserläufe etc. sind zulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

1.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

I.4 Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Limesstraße“ im Ortsteil Oberreifenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten am 29.03.2023 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planverfahren wurde entsprechend dieses Beschlusses, der am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht wurde, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt. Die Öffentlichkeit hatte hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde Schmitten zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde hierzu in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Schmitten veröffentlicht, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.01.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus der Gemeinde Schmitten öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde elektronisch oder schriftlich eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 29.01.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 08.03.2024 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Schmitten um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Plänen zum Bestand, zur Entwicklung und zum Ausgleich werden erstellt und zur förmlichen Beteiligung der Entwurfsplanung ergänzt. Als Fachgutachten wurden eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eine FFH-Vorprüfung zur Ergänzung der Verfahrensunterlagen erstellt und darin berücksichtigt. Auf Anregung von Hessen Forst Königstein wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 24/1 reduziert.

Der Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.07.2024 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung der Entwurfsplanungen zum Bebauungsplan auf der Internetseite der Gemeinde Schmitten in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.01.2025 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die zu veröffentlichenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Schmitten wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

wurden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Gemeinde Schmitten im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der förmlichen Beteiligung wiederum nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2024 über die öffentliche Beteiligung der Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 31.01.2025 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte zu ergänzenden Konkretisierungen und Erläuterungen im Textteil des Bebauungsplanes und in der Begründung sowie zur Ergänzung weniger Hinweise. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend den Anmerkungen der UNB ergänzt und die Bilanz aktualisiert. Zur rechtlichen Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Bewirtschaftung der innerhalb des Plangebiets befindlichen Flächen des FFH-Gebiets wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Schmitten erstellt.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen führten jedoch nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der jeweiligen Belange, weshalb eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht erforderlich war.

Der Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ in Oberreifenberg, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit und der BauNVO und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten am 26.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.