

# **Begründung zum Bebauungsplan Hegewiese Gemeinde Schmitten**

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Schmitten  
61389 Schmitten

Auftragnehmer:

Architekten und Ingenieure  
Dr.- Ing. R. Lindenmann  
Hoher Weg 2  
61381 Friedrichsdorf

In Zusammenarbeit mit:

Beuerlein und Baumgartner  
Landschaftsplaner  
Buchrainstraße 30  
60599 Frankfurt a. M.

Stand:

Mai 2003

## 1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Hegewiese wurde am 17.11.1998 von der Gemeindevertreterversammlung gefaßt. Der Beschuß wurde am 19. u. 20. 11. 1998 gem. der Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 23.10.2001. Die Bekanntmachung der Bürgerversammlung erfolgte am 12.10.2001. Der Offenlagebeschuß wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 22.05.2002 gefaßt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 24.6.2002 bis einschliesslich 24.7.2002. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 12.6.2002. Die Träger öff. Belange wurden mit Schreiben vom 19.8.2002 beteiligt. Aufgrund der Anregungen der Bürger wurden überbaubare Flächen, Teiche, Bachläufe und der Rechtscharakter einiger Strassen geändert. Es wurde daher für die geänderten Teilbereiche am 18.12.03 eine erneute Offenlage beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 17.1.2003. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 27.1.2003 bis einschließlich 10.2.03 als verkürzte Offenlage durchgeführt. Die geänderten Teilbereiche wurden im Plan durch einen Kreis um die Flurstücksnummern gekennzeichnet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, die sich auch teilweise auf Grundstücke beziehen, die nicht erneut offengelegt wurden, werden Planänderungen notwendig. Da die Planänderungen in die Grundzüge der Planung eingreifen, ist eine weitere Offenlage erforderlich. Die Grundstücke, die durch diese Änderungen betroffen sind, sind im Plan mit einer Einkästelung der Flurstücksnummer gekennzeichnet. Nur diese Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfs werden erneut offengelegt.

## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten besiedelten Bereich der Hegewiese. Es wird begrenzt

- im Süden durch die Strasse Hegewiese, dem Grundstück des Naturfreundehauses und dem Grundstück des Brunnens.
- im Osten durch die Straße „Am Weissen Berg“.

- im Norden durch die Straße Hegewiese.
- im Westen durch die Straße „Am Lanzenboden“ der Waldkante und der Straße Hegewiese.

Das Plangebiet weist eine Fläche von 30,65 ha auf. Das Plangebiet wurde durch die Herausnahme der Bebauung nördlich der Flurstücke 62/11 und 62/12 geändert.

### 3 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestandgebundenes Gebiet, daß nach der Jahrhundertwende durch Wochenendhäuser entstanden ist. In den letzten 20-30 Jahren hat sich das Gebiet von einem aufgelockerten Wochenendhausgebiet zu einem Wohngebiet verändert. Durch Grundstücksteilungen wurden aus den ehemals großen Grundstücken kleinere Grundstücke geschnitten, die dann für eine Wohnbebauung verkauft wurden. Durch diese Teilungen entstanden sogenannte Hinterliegergrundstücke, die Erschließung erfolgt teilweise über bis zu 3 Fremdgrundstücke. Sehr viele Grundstücke sind nur durch private Überfahrtsrechte erschlossen.

Das Gebiet wird von einer Vielzahl von Abwasserkanälen durchzogen, die ausschließlich ü

ber Privatgrundstücke verlegt wurden.

Ebenso wird das Gebiet durch eine Vielzahl von Wasserläufen, die teilweise verrohrt wurden, durchzogen.

Die Straßen und Wege, die Kanäle, sowie die Wasserläufe sind nicht öff. rechlich gesichert.

Das Plangebiet ist ein von Wald umgebender Nordhang unterhalb des Sandplackens mit einem Höhenunterschied von Süd nach Nord von mehr als 100 Höhenmetern.



## 4 Planungsziele und Planungserfordernis

Ziele der Planung sind:

- eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, die den Wohnstandort Hegewiese in seiner Typik mit großen begrünten Grundstücken erhält und eine weitere Verdichtung nur im Maße des bestehenden Baurechts zuläßt.
- durch ein innergebietiges Erschließungssystem die Erschließung mit Straßen, Kanälen und anderen Leitungen öff. rechtlich zu sichern
- Die bestehenden Bachläufe und Wasserflächen zu sichern

Durch die Entwicklung dieser Flächen nach § 34 BauGB ist ein Siedlungskonglomerat entstanden, in dem Erschließungen häufig über private Grundstücksflächen erfolgt.

Diese Mißstände sind durch das geltende Baurecht § 34 BauGB „Im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ nicht lösbar. Um die Mißstände zu beheben und eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 5 Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan weist für jedes Grundstück eine auf die Grundstücksgröße, die Lage und Erschließbarkeit abgestimmte überbaubare Fläche aus.

Die Ausweisung der Bauflächen resultiert aus dem heute bestehendem Baurecht, welches sich aus dem § 34 BauGB bestimmt.

Die Ausweisung der Bauflächen berücksichtigt das Ziel der zu erhaltenden gebietstypischen Grundstücke mit einer Größe von mindestens 700 m<sup>2</sup> und der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Haus. Diese Ausweisung wurde auch bei den bereits bebauten Grundstücken berücksichtigt.



Da das Erschließungssystem durch schmale Straßen und Wegerechte geprägt ist, muß die Zahl der Bewohner des Gebietes beschränkt werden. Bei einer über das ausgewiesene Maß hinausgehende Verdichtung, wäre die Erschließung mit Straßen Wasser, Abwasser nicht mehr gewährleistet. Um den Wünschen der Grundstückseigentümern nach mehr Gestaltungsmöglichkeit bei der Bebauung zu entsprechen, wurde textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen im hinteren und seitlichen Bereich bis zu 5,0 m jeweils überschritten werden können.

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Haus ist notwendig um eine weitergehende Verdichtung zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 so festgesetzt, daß bei einem Baugrundstück mit einer Größe von 700 m<sup>2</sup> 140 m<sup>2</sup> bebaut werden können und durch Nutzung des Dachgeschosses und durch die Hanglage entstehende Wohnräume im Souterrain ins gesamt eine Geschoßfläche von 280 m<sup>2</sup> entstehen können. Zieht man für Wände, Treppen, etc. 20% ab, so wären ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit den Festsetzungen zu erzielen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass festgesetzt ist, dass alle Aufenthaltsräume auch in nicht Vollgeschossen mit der GFZ Ermittlung mitanzurechnen sind. Aus diesem Grunde wurde die GFZ auf 0,4 festgesetzt. Würden die Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen nicht mit bei der GFZ Ermittlung angerechnet werden müssen, so wären durch die Hanglage und bei geschickter Anlage des Daches weit mehr Geschossflächen zu erzielen. Vor allem würde die optische Geschossigkeit evtl. wie ein dreigeschossiges Haus wirken. Durch den Landschaftsraum und die starke Hanglage soll dieses verhindert werden.

Durch die Aufgabe der Nutzung des Robert-Grimm-Heimes wurden diese Flächen nach den gleichen Primaten überplant und als Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch die mögliche Erschließung dieser und der angrenzenden Grundstücke werden auch für die angrenzende bestehende Bebauung die Erschließung verbessert und teilweise neue Baumöglichkeiten geschaffen.

## Nutzungsart

Die gesamte Plangebietsfläche wurde als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen wurden, um die Typik des Gebietes zu wahren, gemäss der Baunutzungsverordnung eingeschränkt.

Bei der Fläche des Naturfreundehauses wurde im Gegensatz zu den anderen Gebieten die zusätzliche Nutzung **Beherbergungsgewerbe** zugelassen. Die



Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung und soll den Fortbestand des Hauses und dessen Entwicklung gewährleisten.

Zur Sicherung der Nutzung der Freiflächen wurde in Gegenüberlage des Naturfreundehauses eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesen.

### **Wasserflächen**

Das gesamte Plangebiet ist mit Wasserläufen, Naturteichen und künstlichen Teichen durchzogen. Die Wasserflächen sind durch Quellhorizonte oder Schichtenwasser und ablaufendes Oberflächenwasser entstanden. Teilweise wurden die Wasserläufe verrohrt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Wasserläufe besonders bei Hochwasserereignissen Überschwemmungen auftreten können. Besonders bei der Gründung von Gebäuden ist auf die Wasserläufe und den dadurch bedingten Durchfeuchtungen der Böden zu achten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Verlegung von Wasserläufen der oberirdisch sichtbare Bach verlegt werden kann, jedoch der Unterstrom des Baches bestehen bleibt. Die Wasserflächen wurden gem. dem hess. Wassergesetz als Wasserflächen festgesetzt. Die Schutzzone von jeweils 5,0m beidseitig der Wasserläufe wurde informativ wegen der möglichen Überschreitungen der jeweiligen Baufelder in den Plan aufgenommen. Da inzwischen das hess. Wassergesetz geändert wurde, sind die ehemaligen Schutzzonen im Planbereich nicht mehr dargestellt.

### **Änderungen nach der Offenlage**

Die Gemeinde Schmitten hat wegen der schwierigen örtlichen Bestandssituation und sich daraus ergebenden vielfältigen Möglichkeiten im Zuge der Bürgerbeteiligung neben der Bürgerversammlung den Betroffenen die Möglichkeit gegeben schriftlich die Wünsche zu äussern. Diese Wünsche wurden weitgehend berücksichtigt. Trotzdem wurden in der Offenlage weitere Anregungen gegeben. Im Zuge der Abwägung wurde den Anregungen die die Grundstruktur der Planung nur unwesentlich berühren stattgegeben. Aus diesem Grunde wird der Plan mit den geänderten Bereichen erneut offengelegt.

Die gesamte Abwägung wird Gegenstand der Begründung. Die Texte der einzelnen Punkte werden nach dem Beschluss der Gemeindevertretung in die Begründung eingearbeitet.

In der ersten Offenlage wurde von den Grundstückseigentümern eine Reihe von Änderungen angeregt. Diese Anregungen wurden geprüft und abgewogen. Ergebnis sind Planänderungen, die hauptsächlich die überbaubaren Flächen betreffen. Als weiteres wurde bei den Erschliessungsanlagen die vom weissen



Berg ausgehen der Rechtscharakter der Strassen gemäß dem derzeitigen Bestand in Privatstrassen geändert. Die Verfügbarkeit für Leitungen und Zuwegung wurde durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsbetreiber und Anwohner gesichert.

## **Änderungen nach der zweiten Offenlage**

Aufgrund der geäußerten Bedenken der Naturfreunde wurde der ehemals vorgesehene öff. Parkplatz in einen privaten Parkplatz umgewandelt. Der vorgesehene Wendehammer ist in den Strassenbereich vor dem Brunnen gelegt worden. Dies war notwendig, da die Grundstückseigentümer des Naturfreundehauses die notwendigen Flächen nicht abgeben wollen. Da es eine andere, wenn auch funktional schlechtere Lösung möglich ist, ist eine Grundlage für eine evtl. erforderliche Enteignung nicht gegeben.

Die Waldflächen im Planbereich im Bereich des Naturfreundehauses werden gem. der Stellungnahme des Regierungspräsidiums ergänzt.

Im Bereich der Grundstücke werden einzelne Baufelder verlegt oder vergrößert. Auf der Grundlage der Aussage der unteren Wasserbehörde bezüglich des möglichen Wegfalls künstlich angelegte Teiche, werden solche Flächen mit Baufeldern überplant. Im Bereich der Flurstücke 34/29, 43/1 und 34/17 wird durch den Wegfall einer überbaubaren Fläche, sowie der Ergänzung des Bestandes um einen Naturteich mit Ablauf, die Erschliessung geändert.



## Landschaftsplanung

### 1. Problemstellung und Planungsanlass Landschaftsplanung

Im Januar 1999 beauftragte der Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten über das Planungsbüro Dr. Lindenmann die Planungsgemeinschaft Beuerlein/Baumgartner, Frankfurt, mit der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan „Hegewiese“ im Schmittener Ortsteil Arnoldshain.

Die "Hegewiese" ist ein vollständig von Wald umgebenes Wohngebiet, das im Laufe der letzten Jahrzehnte als Splittersiedlung mit überwiegend großzügigem Grundstückszuschnitt entstanden ist und in neuerer Zeit zunehmend baulich verdichtet wird. Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist der Bereich als Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet gilt als bebaute Ortslage / Innenbereich.

Mit dem Bebauungsplan sollen die folgenden Zielsetzungen planungsrechtlich abgesichert werden:

- Ausweisung als Wohngebiet entsprechend der vorhandenen Realnutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Sicherung der weiteren baulichen Entwicklung unter Einhaltung der städtebaulichen Ordnung (behutsame, landschaftsverträgliche Nachverdichtung, Vermeidung von Fehlentwicklungen)

Aufgabe des vorliegenden Landschaftsplanes ist es, das Plangebiet hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen und Leistungen und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu analysieren und zu bewerten.

Es werden Vorschläge ausgearbeitet, um die vorhandenen, aus landschaftsplanerischer Sicht wertvollen Strukturen zu erhalten und aufzuwerten und um die durch die geplanten Maßnahmen zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren.

Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises nicht erforderlich, da das Plangebiet als bebaute Ortslage gilt.

## 2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet weist eine Fläche von 30,65 ha auf. Es liegt eingebettet in ausgedehnte Waldgebiete unterhalb des Sandplacken an der L 3004.

## 3. Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen

### Naturraum und Topographie

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Pferdkopf-Taunus als Untereinheit des Östlichen Hintertaunus. Kennzeichnend für diesen Naturraum ist seine Nordwest-Südost Erstreckung. Als potentiell natürliche Vegetation wird ein Hainsimsen-Buchenwald angenommen, in den Auen stocken natürlicherweise Erlenbruchwälder, Erlensümpfe oder Eichen-Hainbuchenwälder mit Erlen und Eichen (KLAUSING, O. 1988: "Die Naturräume Hessens", SCHWENZER B. 1967: "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main", Standortkarte von Hessen, 1986, HLFU)

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Höhenlage zwischen 555 m üNN und 665 m üNN an einem nach Norden exponierten Hang.

### Klima

Gegenüber den übrigen Einheiten des Östlichen Hintertaunus fällt der Pferdkopf-Taunus durch seine hohen Niederschläge von 850-900 mm auf. Sie sind auf die Höhenlage und die NW-SO-Erstreckung zurückzuführen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7° C.

Die Waldflächen rund um die Hegewiese weisen eine hohe Kaltluftproduktion auf, die den Tal-Hangabwind zur Ortslage Schmitten mit unterstützen. Das Plangebiet selbst ist durch die lockere Bebauung mit dem großen Grünflächenanteil gut durchlüftet und nur unwesentlich lufthygienisch belastet (Umweltvorsorgeatlas des UVF, Klimafunktionskarte).



### Geologie, Boden, Grundwasser

Angaben zum Boden im Plangebiet liegen nicht vor, da es in den Bodenkarten als bebaut dargestellt wird. Die geologische Grundlage bilden in diesem Naturraum Tonschiefer und Grauwacken, die flachgründige, grusig-steinige, in den Talauen sandige Lehmböden liefern.

Das Plangebiet ist geprägt durch oberflächennahen Zwischenabfluss oder Hangdruckwasser, ohne dass es jedoch zur Entstehung von Quellen kommt.

### Oberflächengewässer

Durch das o.g. Hangdruckwasser werden eine Vielzahl von Gräben gespeist, die das Plangebiet durchziehen.

Die Gräben fungieren als Entwässerung für die nassen Böden der Baugrundstücke. Sie sind vielfach verrohrt oder naturfern verbaut. Außerdem werden sie zur Speisung von Gartenteichen aufgestaut und umgeleitet.

Die Gräben und Teiche wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung durch das Katasteramt Usingen eingemessen und auf dieser Basis in den Bestandsplan übernommen. Eigene Bachparzellen besitzen sie nicht. Erst am nördlichsten Ende des Geltungsbereiches werden mehrere Gräben zusammengeführt, die als Lauterbach in einer schmalen Wiesenaue nach Arnoldshain fließen.

### Nutzungsstruktur

Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus bebauten Grundstücken zusammen, deren Freiflächen als Hausgärten gestaltet sind und intensiv gepflegt werden. Einzelne Gärten mit großer Ausdehnung sind eher extensiv gepflegt und entsprechend strukturreicher. Unbebaute und brachliegende Grundstücke kommen nur vereinzelt vor. Zum Teil lässt sich der Umstand, dass diese Grundstück nicht bebaut sind, auf extrem nasse Bodenverhältnisse (Hangwasseraustritte oder das Grundstück querende Gräben) zurückführen.

Auffallend sind über das gesamte Plangebiet verteilte, zum Teil wäldchenartige Anpflanzungen mit Nadelbäumen.



An der Südwestecke des Plangebiets befindet sich ein Naturfreundehaus mit öffentlicher Gastronomie. Unweit östlich davon liegt ein Kinderheim, dem ein Bolzplatz angegliedert ist. Dieses Gebäude ist inzwischen abgerissen.

#### Erschließung

Das Plangebiet ist über eine kurze Zufahrt an die L3004 angebunden. Die interne Erschließung erfolgt ohne klare Gliederung über ein Netz aus mehreren, zum Teil schmalen und unbefestigten Wegen, die oftmals als Sackgassen enden.

#### **4. Biotoptypen**

In der Biotoptypenkarte des Umlandverbandes ist das Plangebiet als Wohngebiet ohne weitere Differenzierungen dargestellt. Auch die Hessische Biotopkartierung enthält keine besonders hervorzuhebende Biotope.

#### **4.1 Gehölzflächen und Einzelbäume**

Als Forstflächen gelten zwei irrandlich in das Plangebiet hineinragende Bereiche. Sie sind zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

- Waldfläche südlich des Naturfreundehauses
- Waldfläche im Kurvenbereich der Straße "Hegewiese" am Westrand des Plangebiets

Neben diesen Flächen gibt es eine große Zahl von Nadelbäumen, die zum Teil einzeln, zum Teil in Reihen entlang der Grundstücksgrenzen, zum Teil aber auch großflächig und wäldchenartig auf den Grundstücken gepflanzt wurden.



Diese Bestände sind nach Rücksprache mit der Forstverwaltung keine Waldflächen im forstrechtlichen Sinne und auch aus landschaftsplanerischer Sicht nicht zwingend zu erhalten:

- Sie sind nicht standortgerecht und stellen daher für die heimische Tierwelt nur eingeschränkt Nahrung und Lebensraum zur Verfügung
- Sie beeinträchtigen das Landschaftsbild und verstellen zum Teil den Blick talabwärts
- Sie sind durch die starke Beschattung problematisch und beeinträchtigen die nachbarschaftlichen Beziehungen.

Gebüsche und freiwachsende (Baum-)Hecken finden sich in größerer Ausdehnung nur vereinzelt im Plangebiet.

Sie wachsen vor allem im Bereich von unbebauten Grundstücken oder auf sehr großen, extensiv gepflegten Grundstücken. Sie setzen sich, bedingt durch die feuchten Standortverhältnisse, überwiegend aus Weiden, Birken und Erlen zusammen.

#### Einzelbäume

Große, erhaltenswerte Einzelbäume sind vor allem randlich im Plangebiet anzutreffen. Als Art überwiegt die Buche.

## 4.2 Grünland und Brachen

Einige wenige unbebaute Grundstücke weisen Ruderalvegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien oder aber Grünlandvegetation auf. Bei den meisten dieser Grundstücke liegen aufgrund von Hangwasseraustritten feuchte Standortverhältnisse vor.

Anlässlich einer Begehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises am 25.10.2000 wurde einvernehmlich festgelegt, dass es sich bei diesen Flächen nicht um Feuchtgrünland, Quellen oder sonstige, durch den § 23 HENatG unter besonderem Schutz stehende Biotope handelt.



### 4.3 Hausgärten, Grünflächen

Zum überwiegenden Teil besteht das Plangebiet aus intensiv gärtnerisch gestalteten und gepflegten, strukturarmen Hausgärten, die hinsichtlich ihres Angebots an Lebensräumen und Nahrung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt relativ geringwertig sind. Von höherer ökologischer Bedeutung sind die extensiv gepflegten, strukturreichen Hausgärten.

### 4.4 Wegeflächen

Die Erschließungswege sind überwiegend asphaltiert. Nur ein kleiner Teil ist geschottert oder feldwegartig mit Gras bewachsen.

## 5. Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet wird nur randlich und in wenigen Bereichen von für die Öffentlichkeit relevanten Erholungswegen tangiert. Das Wegenetz im Plangebiet dient einzig der Erschließung für die Wohnbebauung. Öffentliche Grünflächen und Plätze sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauung, die Einfriedung vieler Grundstücke mit blickdichten Mauern und Hecken und die starke Bestockung mit Nadelbäumen sind zumeist keine weiten Ausblicke von den Wegen aus möglich.

Daher ist das Plangebiet für die öffentliche Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung.

Die großen Grundstücke mit der lockeren Bebauung und dem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern sorgen für eine gute Durchgrünung des Gebiets, so dass keine optisch negativen Auswirkungen vom Plangebiet ausgehen.



## 6. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele

Die vorstehend dargestellte Bestandssituation lässt sich für die verschiedenen Landschaftsfaktoren folgendermaßen bewerten:

### Biotopwert:

Der Wert des Plangebiets für die Tier- und Pflanzenwelt liegt vor allem in der nur lockeren Bebauung mit dem großzügigen Grundstückszuschnitt. So findet sich in Verbindung mit den Gewässern, Gehölzflächen, Brachen und Wiesenflächen sowie mit den eingestreuten extensiv gepflegten Gärten selbst in den intensiv gärtnerisch gestalteten und gepflegten Hausgärten ein relativ großes Angebot an Nahrung und Lebensräumen für eine vielfältige Flora und Fauna.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ergeben sich daher folgende Planungsziele:

- Erhalt der lockeren Bebauung und der großen Grundstücke; Nachverdichtung und Erschließung von hinterliegenden Grundstücksflächen nur in stark begrenztem Umfang
- Minimierungsmaßnahmen bei zusätzlicher Bebauung und Erschließung
- Erhalt und Entwicklung extensiv gepflegter und strukturreicher Hausgärten
- Erhalt und Schaffung eines hohen standortgerechten Gehölzanteils (heimische Laubgehölze anstelle der Fichten- und sonstigen Nadelbaumbestände)
- Erhalt und Renaturierung der vorhandenen oberirdischen Gewässer; Wiederfreilegung eines möglichst großen Anteils an verrohrten Bachabschnitten; Speisung von Gartenteichen nur im Nebenschluss, kein Aufstau und Unterbrechung des Fließgewässerzusammenhangs

### Wasserhaushalt und Boden:

Die nur lockere Bebauung und der damit einhergehende große Anteil unversiegelter Flächen trägt dazu bei, dass die natürlichen Funktionen des Bodens (Filter- und Pufferfunktion, Versickerung/Grundwasserneubildung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Ertragspotential) weitgehend erhalten geblieben sind.

Die das Plangebiet durchziehenden Gräben sind hingegen stark beeinträchtigt durch verrohrte Abschnitte, naturfernen Verbau, fehlende Uferzonen sowie Aufstau bzw. Ableitung zu Gartenteichen.



Daher sind bzgl. des Wasserhaushaltes und der Böden folgende Ziele zu beachten:

- Erhalt der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung durch Vermeidung weiterer Flächenversiegelung und möglichst geringer weiterer Bebauung
- Erhalt und Entwicklung/Renaturierung der vorhandenen Grabenläufe; Wiederfreilegung eines möglichst großen Anteils an verrohrten Bachabschnitten; Speisung von Gartenteichen nur im Nebenschluss, kein Aufstau und Unterbrechung des Fließgewässerzusammenhangs, Entwicklung strukturreicher, naturnaher Uferzonen

#### Klima:

Klimatisch gehen vom Plangebiet - im Gegensatz zum umgebenden Wald - keine nennenswerten positiven Auswirkungen aus. Die nur lockere Bebauung und der hohe Freiflächenanteil wirken sich im Plangebiet jedoch kleinklimatisch und lufthygienisch positiv aus. Daraus ergibt sich folgendes Planungsziel:

- Möglichst weitgehender Erhalt der lockeren Bebauung und des hohen Freiflächenanteils

#### Landschaftsbild und Erholungsnutzung:

Für die Erholungsnutzung spielt das Plangebiet keine Rolle. Lediglich das Naturfreundehaus bildet ein gewisses öffentliches Ausflugsziel.

Ziel der Planung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung:

- Sicherung und Entwicklung des Naturfreundehauses
- Erhalt des hohen Gehölzanteils, insbesondere der Einzelbäume und Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern, Ersatz der Fichten- und sonstigen Nadelbaumbestände durch heimische Laubbäume.



## 7. Grundzüge der Planung

### 7.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet vollständig als Allgemeines Wohngebiet aus.

Durch die Abgrenzung der Baufenster, die Grundflächenzahl und die festgelegte Mindestgrundstücksgröße wird sichergestellt, dass eine weitere bauliche Entwicklung nur in sehr begrenztem Umfang möglich ist.

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt dabei im Süden des Plangebiets, insbesondere im Bereich des ehemaligen Kinderheimes.

Die Textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bringen positive Auswirkungen auf Landschaftsbild, Kleinklima, Wasserhaushalt und die Lebensmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt:

- Begrünung oder gärtnerische Nutzung von mind. 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ohne Stellplätze und Zufahrten, auch wenn diese z.B. in Rasenpflaster oder Schotterrasen angelegt sind)
- 20%iger Gehölzanteil an den vorgeschriebenen Grünflächen. Zur Förderung der heimischen Flora und der daran gekoppelten Tierwelt, müssen die Gehölzarten dabei zu mindestens 60% aus standortgerechten, heimischen Arten bestehen. Maximal 40% dürfen - um den Bedürfnissen vieler Gartenutzer gerecht zu werden - aus "Exoten" bestehen. Darüber hinaus ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- vorzugsweise wasserdurchlässige Befestigung nicht begrünter Grundstücksfreiflächen (Stellplätze, Terrassen, Wege, Spielplätze) durch z.B. wassergebundene Decke oder Fugenpflaster. Zur Schonung des Wasserhaushalts hat die Entwässerung dieser Flächen nicht in die Kanalisation, sondern seitlich in Pflanzflächen zu erfolgen.



### Garagen und Stellplätze:

Zur möglichst weitgehenden Einschränkung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung führen folgende Festsetzungen bzgl. Garagen, Carports und Stellplätzen:

- Die Zufahrtsbreite zu Carports und Stellplätzen ist auf eine Breite von max. 5 Meter beschränkt, d.h. pro Haus ist im Vorgartenbereich nur ein Stellplatz und ein Carport zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Flächenversiegelung ist für die Stellplätze unzulässig; sie sind wasserdurchlässig und mit Begrünung (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen.
- Carportpfosten und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu versehen, die Dächer sind - sofern als Flachdach ausgebildet - zu begrünen.

### Regenwasserentsorgung:

Ein umweltgerechter Umgang mit dem von den Dachflächen abfließenden Regenwasser ergibt sich aus folgender Festsetzung:

- Das Dachflächenwasser wird in ausreichend große Zisternen (50 l/qm Dachfläche) eingespeist, von denen aus eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) bzw. eine Beregnung der Grundstücksfreiflächen (Gießwasser für den Garten) erfolgen soll. Neben dem sich auf die Abflussspitzen tendenziell positiv auswirkenden Kleinrückhalt (persönlicher Beitrag zum Hochwasserschutz) hilft diese Maßnahme, wertvolles Trinkwasser einzusparen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen wie das Versickern des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken sind aufgrund der starken Hangneigung, der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und vor allem der in den verrohrten Abschnitten begrenzten Abflusskapazität der die Grundstücke durchziehenden Gräben nur im Einzelfall durchführbar. Sie werden daher nicht verbindlich festgesetzt.



## 7.2 Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Markante Einzelbäume sind vor allem im Süden des Plangebiets prägend. Es handelt sich dabei überwiegend um Buchen, die auf die ehemalige Bewaldung zurückgehen. Diese Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellt.

Die weiteren zum Teil großkronigen Bäume des Plangebiets (vgl. Bestandsplan) sind Birken, Nadelbäume oder landschaftsfremde Arten, deren Erhalt langfristig nicht möglich bzw. wünschenswert ist.

Ausgedehnte Gehölzgruppen aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls als zu erhaltend dargestellt.

## 7.3 Öffentliche Grünfläche

Zur Steigerung der Attraktivität des Naturfreundehauses und als Ersatz für die durch die geplante Bebauung betroffene private Grünfläche des Naturfreundehauses (Spiel- und Bolzplatz) ist ein öffentlicher Spielplatz im Bereich eines derzeitigen Fichtenbestandes geplant.

Eine landschaftsverträgliche, naturnahe Gestaltung soll durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Erhalt und ausschließliche Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Vermeidung von Flächenversiegelung/wassergebundene Bauweise bei Platz- und Wegeflächen



#### 7.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebiets wird überwiegend auf bestehende Straßen und Wege zurückgegriffen. Nur für die geplante Neubebauung im Bereich des Kinderheimes sind neue Erschließungswege erforderlich.

#### 7.5 Vorhandene Gräben

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind durch Grundsätze des Hessischen Wassergesetzes geschützt:

- Eine weitere Verrohrung ist unzulässig
- verrohrte Abschnitte sind soweit möglich wieder offenzulegen
- entlang der Gräben ist landseits ab Böschungsoberkante ein 5 m breiter Streifen als Uferstreifen geschützt. Hier sind bauliche Anlagen sowie der Eintrag von Düngern und Pestiziden unzulässig.

#### 8. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen zu vermeiden bzw. zu minimieren und auszugleichen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hegewiese" jedoch um ein bestehendes Wohngebiet handelt, in dem die weitere bauliche Entwicklung auch über § 34 BauGB und somit ohne eine naturschutzrechtliche Kompensationspflicht möglich wäre, entfällt nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises die Notwendigkeit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz und der Darstellung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

