

SLE - CONSULT



Stadtplanung

Landschaftsplanung

Erschließung

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**„Triebweg / Oberer
Mühlberg“**

**im Ortsteil Dorfweil
der
Gemeinde Schmitten**

Hochtaunus-Kreis

Oktober 2003

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Anlass der Aufstellung	1
2.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und rechtskräftige Schutzgebiete	2
3.2 Vorgaben aus dem RPS 2000	2
4.0 Städtebauliche Ziele und bauleitplanerische Umsetzung	3
4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation	3
4.2 Städtebauliches Konzept - Zielsetzung	4
4.3 Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung	4
4.4 Grundstücksmindestgrößen	5
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	5
4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	5
4.7 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen	5
5.0 Verkehrserschließung	6
5.1 Äußere Verkehrserschließung	6
5.2 Innere Verkehrserschließung -Ruhender und fließender Verkehr	6
6.0 Wasserwirtschaftliche Belange	7
6.1 Wasserversorgung	7
6.2 Grundwassersicherung / Wasserschutzgebiete / Gewässerschutz	8
6.3 Bodenversiegelung	8

	Seite	
6.4	Überschwemmungsgebiete	8
6.5	Abwasserableitung	8
6.6	Altlasten	9
7.0	Energieversorgung	9
7.1	Stromversorgung	10
7.2	Gasversorgung	10
8.0	Fernmeldeeinrichtungen	10
9.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	11
10.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	11
11.0	Belange des Bergbaues	11
12.	Belange des Brandschutzes	11
13.0	Belange des Immissionsschutzes	12
14.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
15.0	Bodenverkehr	13
16.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung sowie naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
16.1	Natürliche Grundlagen und Bestand	13
16.2	Arten- und Biotopotenzial – Landschaftsbild	15
16.3	Landschaftsplanerische Zielsetzung und Eingriffsvermeidung	16
16.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung	16

	Seite
16.4.1 Eingriffsbeschreibung – Rechtserhebliche Eingriffe auf Flurstück Nr. 92, 99 und 91/1	16
16.4.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	17
16.4.3 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	19
16.4.4 Kompensationsmaßnahmen	22

1.0 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat in ihrer Sitzung am 18.03.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan in der Gemarkung Dorfweil, gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung „Triebweg/Oberer Mühlberg“, aufzustellen.

Das zu überplanende und derzeit überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiet ist bereits wohnbaulich genutzt und weist sowohl Baulücken als auch Arrondierungsmöglichkeiten auf Außenbereichsgrundstücken auf.

Das im Plangebiet vorhandene Verdichtungspotential (Baulücken) soll i.S.d. § 1a (1) BauGB genutzt und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 (5) BauGB gewährleistet werden.

Weiterhin liegt für die Flurstücke 88/1 bis 98/7 eine Baugenehmigung für mehrere Doppelhäuser, ein Einzelhaus sowie eine Zufahrt auf Flurstück 98/8 vor.

Insgesamt soll eine planerisch geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen, die unerwünschte Verdichtungen verhindert und dem ländlichen Siedlungscharakter angemessen Rechnung trägt.

Die erste öffentliche Auslegung fand vom 06.08.2001 bis 06.09.2001 statt.

Im Mai/Juni 2003 wurde der Plan erneut mit nachfolgenden Änderungen ausgelegt:

1. Die Wendeanlage im Bereich „Oberer Mühlberg“ wurde einer nunmehr vorliegenden Ausbauplanung angepasst.
2. Im Bereich der Hausnummer 6 „Oberer Mühlberg“ wurde die Straßenfläche zurückgenommen, da hier Privateigentum betroffen ist.
3. Auf Grundlage der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren der Offenlage wurde im Plan ein Hinweis auf besonders geschützte Biotop aufgenommen.

2.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Ortsteil Dorfweil der Gemeinde Schmitten liegt nördlich des Großen Feldberges, zwischen den größeren Orten Schmitten und Neu-Anspach im Hoch-Taunus-Kreis in der Planungsregion Südhessen.

Die Landesstraße L 3025 verbindet Dorfweil mit Schmitten.

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Siedlungsteil des Ortes Dorfweil und wird vom alten Ortskern durch die Landesstraße (L 3075) sowie das Weital getrennt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die evangelische Familienferienstätte.

Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Westen und Nordosten grenzen Waldflächen an den Planbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Dorfweil

Flur 1

Flurstücke:

53/2, 53/3, 53/4, 56/2 tlw, 82/1, 87/5 82/6, 83 tlw., 87/5, 89, 90, 91/1 tlw., 92, 93, 94, 95, 96/1, 97/2, 97/6, 97/7, 97/8, 98/1 bis 98/8, 99, 100/4, 100/3, 101, 102/1, 103/2,

Die Größe des Plangebietes beträgt 3,8 ha.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und rechtskräftige Schutzgebiete

Der FNP der Gemeinde Schmitten, aufgestellt vom ehemaligen Umlandverband Frankfurt, wurde vom RP Darmstadt genehmigt und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Juli 1987 rechtswirksam geworden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt mit Ausnahme der östlichen Spitze des Geltungsbereiches. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Straßenfläche dargestellt.

Nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung Taunus liegt der Geltungsbereich im Bereich der Innenabgrenzung.

3.2 Vorgaben aus dem RPS 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Der den Verdichtungsraum umgebende Teil des Ordnungsraumes ist so zu gestalten, dass er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum überneh-

men kann, weitere negative Verdichtungsfolgen vermieden und die Wertpotentiale erhalten bleiben. Im Regionalplan ist die Gemeinde Schmitten als Kleinzentrum ausgewiesen. Die maximale Siedlungserweiterungsfläche beträgt 14 ha. Die Wohnsiedlungsfläche soll im ländlichen Siedlungstyp 25 - 40 We/ha betragen.

Die Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Ortslage soll vorrangig vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.

4.0 Städtebauliche Ziele und bauleitplanerische Umsetzung

4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt ein bereits überwiegend bebautes Wohnsiedlungsquartier dar, welches durch die vorhandene Landesstraße sowie das Weital von dem eigentlichen Ortskern des Ortsteiles „Dorfweil“ räumlich getrennt ist.

Die Bebauung kennzeichnet sich durch freistehende ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser auf großflächigen Grundstücken in starker Hanglage, wobei sich die Dachlandschaft aus überwiegend geneigten Dächern zusammensetzt. Talseitig überwiegt ein zweigeschossiger Eindruck.

Für das Grundstück Nr. 98 liegt eine Baugenehmigung für 3 Doppelhäuser sowie ein Einzelhaus vor, wodurch ein gewisser städtebaulicher Kontrast zum Bestand resultieren wird.

Durch die angrenzenden Waldungen sowie teilweise strukturreichen Flächen ist eine positive landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Verkehrstechnisch wird das Gebiet über den gut ausgebauten Triebweg als Hauptanbindung von der Landesstraße her erschlossen.

Die Anliegerstraße „Auf der Mauer“ ist ebenfalls ausgebaut und weist einen Wendehammer auf. Sie erschließt weiterhin die evangelische Familienferienstätte.

Der Anliegerweg „Oberer Mühlberg“ ist als schmaler Schotterweg auf breiter Wegeparzelle (Kataster) ausgebaut und bindet an den Triebweg an.

Insgesamt liegt somit eine ringförmige Erschließung vor, wobei der Weg „Oberer Mühlberg“ entsprechende Ausbaumöglichkeiten aufweist.

4.2 Städtebauliches Konzept - Zielsetzung

Ziel ist eine verträgliche, nicht maßstabssprengende Nachverdichtung des Gebietes durch die Festlegung entsprechender Baumasken und Ausnutzungsziffern für die bereits bebauten Grundstücke sowie die vorhandenen Baulücken.

Hierbei soll gleichzeitig das Maß der Versiegelung deutlich begrenzt werden und eine ausreichende gestalterisch wirksame Grundstücksfreifläche gewährleistet werden.

Überdimensionierte Baukörper sollen vermieden werden.

Im Sinne einer städtebaulich angepassten Arrondierung sollen die Außenbereichsflurstücke Nr. 92, 90 u. 89 einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise zugeführt werden.

Die bereits genehmigte Doppelhausbebauung auf Flurstück 98 wird im Hinblick auf die Bestandssituation sowie im Sinne eines aufgelockerten Überganges in die freie Landschaft nicht weitergeführt. Auch sollen hierdurch unerwünschte Verdichtungserscheinungen vermieden werden.

Grundsätzlich soll eine offene Bauweise gewährleistet sein.

Die verkehrliche Erschließung kann über vorhandene Wege- bzw. Straßenparzellen erfolgen.

4.3 Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, um ein den örtlichen Verhältnissen entsprechendes bzw. verträgliches Nutzungsspektrum zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die organisch gewachsene Primärfunktion Wohnen werden die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z. B. Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Gewerbebetriebe generell ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das mittels Grundflächenzahl (GRZ) festgelegte Maß der möglichen Überbauung bzw. möglichen Gesamtversiegelung wird mit Ausnahme des Bereiches der bereits genehmigten Doppelhäuser (Flurstück Nr. 98) mit 0,3 festgelegt, um eine übermäßige Überbauung zu verhindern. Zur Vermeidung unmaßstäblich groß dimensionierter Baukörper wird dort eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Im Bereich der genehmigten Doppelhäuser sind die Festsetzungen an die Genehmigungsplanung angepasst.

Die Geschossigkeit wird insgesamt mit max. zwei Vollgeschossen bei deutlich begrenzter Firsthöhe festgesetzt. Dies dient einerseits einer Höhenbegrenzung der Baukörper und ermöglicht gleichzeitig, dass das Kellergeschoss infolge von starken Geländeneigungen oder ausgeprägten Straßenböschungen als Vollgeschoss ausgebildet werden kann.

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung wurde eine offene Bauweise i. V. mit der Platzierung von grundstücksbezogenen Baumasken festgelegt.

4.4 Grundstücksmindestgrößen

Um eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung zu vermeiden, wird festgelegt, dass bei Grundstücksteilungen eine Grundstücksmindestgröße von 700 m² einzuhalten ist. Dies gewährleistet gleichzeitig, dass ausreichende Freiflächen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen vorhanden sind.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt, um in Verbindung mit der Regelung zur Grundstücksmindestgröße eine städtebaulich nicht gewünschte Reihenhausbebauung zu vermeiden. Gleichzeitig werden hierdurch Wasserbedarf und Abwasseranfall begrenzt. Dies gilt analog für das zukünftige Kfz-Aufkommen bzw. die zu erwartende Verkehrsstärke.

4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Um die planerische Freiheit des Bauherren nicht zu stark einzuschränken, ist auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet worden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch die vermaßten Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringem Umfang für Erker, Treppenhäuser oder Überdachungen ist gestattet.

Die Baumasken wurden entsprechend den jeweiligen städtebaulichen bzw. gelände- und expositionsbezogenen Anforderungen platziert und dimensioniert.

4.7 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen

Aufgrund der stark hängigen Geländesituation sowie der stark ausgeprägten Straßenböschungen müssen Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO flexibel auf den Baugrundstücken platzier-

bar sein. Daher wird festgesetzt, dass die o. g. Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baumaske) zulässig sind.

5.0 Verkehrserschließung

5.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Triebweg an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz (Landesstraße L 3025) angebunden.

Eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt Schmitten aufgrund des Hessischen Straßengesetzes vom 09.10.1962 § 7, Abs. 1-3, wird für erforderlich erachtet.

Die OD soll vor die Einmündung Triebweg verschoben werden. Die Zuständigkeit liegt beim Hessischen Landesamt für Strassen- und Verkehrswesen.

Der Anbindungsbereich ist hinsichtlich der erforderlichen Kurvenradien (Schleppkurven) und Sichtdreiecke ausreichend bemessen.

5.2 Innere Verkehrserschließung – Ruhender und fließender Verkehr

Als Haupterschließungsstraße fungiert der bereits ausreichend ausgebaute Triebweg. Hier ist ein Parken innerhalb der Straßenverkehrsfläche möglich.

Die Grundstücke Nr. 53/4, 53/2 und 53/3 werden durch die ausgebaute Straße „Auf der Mauer“ erschlossen, welche in eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mündet.

Für die zukünftige Erschließung der Parzellen entlang des Weges „Oberer Mühlberg“ ist dieser bedarfsgerecht als Anliegerstraße bzw. Wohnstraße auszubauen.

Gem. EAE 85 ist eine Ausbaubreite von 4,75 m für einen Begegnungsverkehr LKW/PKW bei reduzierter Geschwindigkeit anzuhalten. Zusätzlich wird hier eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Sämtliche Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 30-Zone“ ausgewiesen.

Hinsichtlich Ausbaubreiten und Schleppkurvenbemessung wurden die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) angewandt (Schleppkurven für 3-achsiges Müllfahrzeug).

Mit diesen Festlegungen erhält das Plangebiet ein multifunktionales ringförmiges Verkehrsnetz das möglichst vielen Anforderungen gerecht wird.

6.0 Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird für die Gemeinde Schmitten durch den Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf abgedeckt und ist i. V. m. den örtlichen Trinkwasserversorgungsanlagen als gesichert zu betrachten.

Der ausreichende Druck und das Speichervolumen für die Wasserversorgung sowie für den Brandfall ist durch den bestehenden Hochbehälter „Kirchberg“ gewährleistet.

Das Plangebiet wird über eine ausreichend dimensionierte Ring-Wasserleitung versorgt.

Die Löschwassermenge ($48 \text{ m}^3/2 \text{ h} = 800 \text{ l/min}$) wird aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen.

Schätzung des zukünftigen Wasserbedarfes

Ausgehend von der genehmigten Doppelhausbebauung (6 Doppelhaushälften und 1 Einzelhaus) sowie der zusätzlich geplanten Bebauung auf Flurstück Nr. 92, 90 und 89 ergeben sich max. 26 zusätzliche Wohneinheiten (WE). Hieraus resultiert im ungünstigsten Fall folgender zusätzlicher Wasserbedarf:

$$26 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = 65 \text{ Einwohner}$$

$$65 \text{ E} \times 0,15 \text{ m}^3/\text{pd} \times 365 \text{ d/a} = 3.558,75 \text{ m}^3/\text{a}.$$

Im Bereich der bereits vorhandene Bebauung ist nicht von signifikanten Zunahmen des Wasserverbrauches auszugehen.

Tendenziell ist der aktuelle Wasserverbrauch abnehmend

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten in Verbindung mit § 87 HBO festgesetzt, dass das auf den Dachflächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Pro 1 m^2 projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch $5,0 \text{ m}^3$ vorzusehen. Bei Einbau von Brauchwassernutzungssystemen ist die DIN 1986 anzuwenden. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft. Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss

der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen.

6.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete/Gewässerschutz

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines gepl. bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes bzw. Heilquellenschutzgebiet.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

6.3 Bodenversiegelung

Für die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze dürfen nur Rasenkammersteine oder retentionsfähige Pflaster mit hohem Fugenanteil verwendet werden, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Ferner dürfen die Zufahrten nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert (siehe Landschaftsplanerische Festsetzung E.1).

Die mögliche Gesamtversiegelung wird durch die niedrig festgesetzte GRZ (überwiegend 0,3) erheblich begrenzt.

Im Falle eines Ausbaus von Erschließungsstraße soll der Oberbau des Gebietes gem. RStO 86 durchgeführt werden, wonach eine evtl. Pflasterdecke auch ohne bituminöse Tragschicht möglich ist, was eine Teilinfiltration im Fugenbereich für das Niederschlagswasser ermöglicht und somit einen Abflussbeiwert kleiner eins entspricht und zudem der Grundwasserneubildung dient.

Insgesamt wird den Anforderungen des § 1a (1) BauGB Rechnung getragen.

6.4 Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

6.5 Abwasserableitung

Das anfallende häusliche Abwasser wird im vorhandenen Mischsystem in bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanälen über einen gemeindeeigenen Sammler der Kläranlage Weilrod Winden zugeführt.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden wie unter 6.1 beschrieben, Brauchwassernutzungssysteme empfohlen. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung, Autowäsche oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Es sollen deshalb pro 1 m² projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ errichtet werden.

Sofern für das Plangebiet oder Teile des Gebietes ein weitergehender Abwasserentwurf erforderlich werden sollte, wird ein solcher aufgestellt und nach § 50 HWG zur Genehmigung eingereicht.

6.6 Altlasten

Altflächen, d. h. Altstandorte oder Altablagerungen, sind in der Verdachtsflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht enthalten.

Sonstige Recherchen ergaben keine Verdachtsmomente hinsichtlich des Vorkommens von Altablagerungen oder Altstandorten.

Rechtskräftig festgestellte Altlasten existieren nicht.

7.0 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorhandene und vorgesehene Bebauung ist in gesicherten Trassen möglich.

Im Straßenraum wird genügend Platz für die Versorgungsstrasse zur Verfügung gestellt.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

7.1 Stromversorgung

Es wird auf das vorhandene 20 KV Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die Versorgungsleitung ist im Plan zeichnerisch und nachrichtlich übernommen.

Die vorhandene 20 KV Erdkabeltrasse muss in ihrem Bestand erhalten bleiben, eine dringliche Sicherung der Rechte in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist in jedem Falle erforderlich und mit der Abteilung Liegenschaften Herrn Böhmer (Tel. 06172/962-389) abzustimmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabelachse 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel bzw. Gasleitung auf 0,50 m verringert werden.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Süwag einzusehen.

7.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch einen Anschluss an das Netz der Süwag sichergestellt.

8.0 Fernmeldeeinrichtungen

Fernmeldeeinrichtungen sind bereits vorhanden (Telekom). Ein weiterer Ausbau des Fernmeldenetzes ist unproblematisch.

9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Geltungsbereich werden keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen, da diese durch die bestehenden umliegenden Einrichtungen im Ortskern Dorfweil und in dem Nachbarort Schmitten abgedeckt werden.

10.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

11.0 Belange des Bergbaues

Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplans liegt soweit derzeit bekannt nicht im Gebiet eines bestehenden oder erloschenen Bergwerksfeldes.

Bergbau ist nicht umgegangen.

12.0 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:
 - 1.1 Die öffentlichen Straßen sind für eine Belastbarkeit, durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge, von mindestens 10 t Achslast auszubauen und verkehrsgerecht an das vorhandene Straßennetz anzuschließen.
 - 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Hoch-Taunus-Kreises Kreisbrandinspektor Bad Homburg abzustimmen.

- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:
 - 2.1 Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen. Die Löschwassermenge muss 800 l/min über 2 h. betragen, d. h. ca. 48 m³ über 2 Stunden.

Nähere Einzelheiten bezügl. der Löschwasserversorgung sind mit der Brand-
schutzdienststelle des Hoch-Taunus-Kreises Kreisbrandinspektor Bad Homburg
abzustimmen.
 - 2.2 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind
anstelle von Unterflurhydranten nach DIN 3221 Überflurhydranten nach DIN
3222 in den Bereichen vorzusehen, ein verkehrsstörender Standort ist zu ver-
meiden.

13.0 Belange des Immissionsschutzes

Für die Beurteilung, ob Emissionen, egal welcher Art, vorliegen, wird der Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes sowie sein Umfeld betrachtet.

Außerhalb des Gebietes gibt es zur Zeit keine Nutzungen, die im Hinblick auf den
Immissionsschutz rechtlich gesehen eine Relevanz haben.

Sowohl Bestand als auch Planung weisen keinerlei emissionsintensive Nutzungen auf.
Grundsätzlich sind keine immissionsschutzfachlichen Konflikte erkennbar.

14.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) HBO können die Gemeinden zur Durchführung
baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere
Gestaltung baulicher Anlagen, sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grund-
stücksfreiflächen erlassen.

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Zuläs-
sigkeit dieser sehr verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 30° bis 45°
festgesetzt.

Bei Garagen sind Flachdächer (0° bis 20°) aus gestalterischen Gesichtspunkten nur in dauerhaft begrüntem Zustand zulässig - Carports bilden eine Ausnahme.

Es werden Dachaufbauten auf 30 % der Dachlänge zugelassen, zulässig sind nur durchgehende Traufen. Zwerchhäuser sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Bei nicht begrüntem Dächern sollen als Bedachungsmaterialien, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, nur harte schieferfarbene, anthrazitfarbene, dunkelbraune oder dunkelrote Materialien erlaubt sein.

Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen. Die Größe der bei Neubauten herzustellenden Speicherbehälter hat 35 Liter pro 1 m² projizierte Dachfläche mindestens jedoch 5,0 m³ betragen.

Abfallbehältersammelplätze sind ortsbildverträglich zu gestalten.

15.0 Bodenverkehr

Der Planbereich ist im Besitz verschiedener Eigentümer. Eventuell anfallende Erschließungskosten werden in Relation zu den einzelnen Grundstücksgrößen auf die Eigentümer in Erschließungsbeiträgen umgelegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt im wesentlichen die vorhandenen Eigentumsverhältnisse und greift nur dann in privaten Grundbesitz ein, wenn z. B. die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung nicht anders zu gewährleisten ist.

16.0 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung sowie naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

16.1 Natürliche Grundlagen und Bestand

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich innerhalb des Pferdeskopftaunus (302.6) als Teil des östlichen Hintertaunus als zerriedeltes Bergland im Mittelgebirge.

Der geologische Untergrund wird durch devonische, sandige Schiefer und Grauwackenschiefer der Singhofer Schichten gebildet.

Innerhalb dieser Schichten befindet sich Kluftgrundwasser geringer Ergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit aufgrund mächtiger filter- und sorptionsaktiver Deckschichten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die geogen anstehenden überwiegend mäßig frischen, meso-eutrophen Braunerden sind im Plangebiet weitgehend anthropogen überformt und stellen sich überwiegend als flach bis mittelgründige, frisch bis mäßig frische Kultsole bzw. Hortisole dar.

Die potentielle, natürliche Vegetation entspricht dem Hainsimsen-Buchenwald des gemäßigten, humiden Klimas.

Die real vorhandene Vegetation wird im Bereich der vorhandenen Bebauung durch Zier- und Hausgärten, Rasenflächen sowie einen gering ausgeprägten Gehölzbestand mit mäßigem Koniferenanteil geprägt.

Die Flurstücke 98 und 92 zeichnen sich durch eine ruderalisierte Wiesenbrache mit Arten der Waldlichtungsfluren aus.

Die Bestände wurden tlw. stark durch das schalblättrige Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) sowie durch Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) geprägt.

Weiterhin weisen die genannten Flurstücke mittelalte Baum- und Strauchgehölze auf. Hierbei sind die Übergangsbereiche in die freie Landschaft nach Norden hin auf Flurstück 92 und Flurstück 90 durch Heckenelemente (Schlehe, Hasel etc.) auf extensivem Grünland geprägt.

Nach Osten hin stocken Hainbuchen als Lebendeinfriedung.

Als Baumgehölze stocken auf den Grundstücken Ahorn, Salweiden und Birken.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird der Triebweg durch prägnante Baum- und Heckengehölze gesäumt.

Angrenzende Biotopstrukturen

Im Norden	:	Ausgeprägte Heckenstrukturen auf Grünland, Wald
Im Westen	:	Laubmischwald
Im Süden	:	Siedlung
Im Osten	:	Grünland, Streuobst, Ackerflächen

Fauna

Daten zur örtlichen Fauna liegen nicht vor. Es ist jedoch insbesondere im Bereich der Vogelwelt mit typischen Arten der Wälder, des agrarwirtschaftlich genutzten Offenlandes sowie der Siedlungsbereiche zu rechnen.

Diese vielfältige Artenkombination ist im Gemeindegebiet von Schmitten häufig anzutreffen.

16.2 Arten- und Biotoppotenzial - Landschaftsbild

Arten- und Biotoppotenzial

Im Zuge der Geländebegehung wurden bestandsbedrohte Tier- und Pflanzenarten nicht festgestellt.

Insgesamt ist im nordöstlichen Übergangsbereich in die freie Landschaft ein ausgeprägtes Gehölz- bzw. Grünvolumen vorhanden, welches i.V.m. den örtlichen Gärten und sonstigen Nutzungsstrukturen einen durchaus hohen Habitatvielfalt bedingt. Diese vernetzt sich mit den Biotopstrukturen (Talaue des Weiltales, Wald, Grünland, Acker) der unmittelbaren Umgebung.

Der genehmigte Landschaftsplan, des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt, kennzeichnet die oben genannten Gehölzelemente als Lebensräume i.S.d. ehemaligen § 23 (1) HENatG nunmehr 15d, trifft jedoch die Aussage, dass die Darstellungen der Einzelfallprüfung durch die jeweilige Naturschutzbehörde unterliegen.

Auf Grundlage der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren der Offenlage wurde im Plan ein Hinweis auf besonders geschützte Biotope aufgenommen. „Gesetzlich geschützte Biotope (Feldgehölz) gemäß § 15 d HENatG (zum Zeitpunkt der Offenlage noch § 23 HENatG) durch Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde sind im Plan dargestellt. Die Gehölze sind zwingend zu erhalten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes (Punkt 3b) und naturschutzrechtlichen Vorschriften. Befreiung von diesen Vorschriften sind nicht in Aussicht gestellt“.

Biotope der Sonderstandorte (trocken, feucht) sind nicht vorhanden. Die örtlichen Gehölzqualitäten sind in der Gemarkung von Dorfweil sowie innerhalb des Gemeindegebietes umfangreich repräsentiert. Seltene Biotopstrukturen liegen daher nicht vor.

Landschaftsbild

Aufgrund des hohen Freiflächen- und teilweise auch Gehölzanteiles sowie der umgebenden Waldungen ist das Plangebiet trotz seiner deutlichen Sichtexposition gut in das örtliche Landschaftsbild eingebunden.

Diese positive Landschaftsintegration bietet günstige Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des Gebietes, da die geplanten Baukörper optimal in die örtliche Eingrünungssituation integriert werden können.

16.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Eingriffsvermeidung

Die örtliche Eingrünungssituation und aufgelockerte Bauweise ist weitestgehend zu erhalten. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind die vorhandenen prägnanten Baumgehölze mittels Pflanzbindung weitgehend zu sichern.

Hinsichtlich der Nutzung von Baulücken sind entsprechende Pflanzgebote festzusetzen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper ist zu begrenzen.

Die entlang des Triebweges vorhandenen Gehölze werden erhalten.

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 98 und 92 vorhandenen Gehölze werden erhalten.

Die Heckenstrukturen entlang des Weges „Auf der Mauer“ werden erhalten.

16.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 92, 90 u. 89 als geschlossene Ortslage im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Daher kann von einer Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen Sinne des § 8a BNatschG i. V. m. § 1 a (3) BauGB für die übrigen Grundstücke abgesehen werden.

Folglich ist über eine Vermeidung, eine Minimierung oder ein Ausgleich und Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB ausschließlich für die Flurstücke Nr. 92, 90, 89 und 91/1 (Oberer Mühlberg-Feldweg) als Außenbereichsgrundstücke zu entscheiden.

16.4.1 Eingriffsbeschreibung für rechtsrelevante Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht für die Flurstücke Nr. 92, 90 u. 89 (6.283 m²) eine Aufteilung in Bauplätze bzw. Parzellen mit getrennten Baumasken vor, welche an den derzeit geschotterten Weg bzw. den zukünftigen Anliegerweg „Oberer Mühlberg“ platziert sind. Dieser bedarf eines verkehrsgerechten Ausbaus (Verbreiterung um ca. 1,5 m und Oberflächenbefestigung).

Für den geschotterten Weg – Flurstück Nr. 99 – wird evtl. eine Oberflächenbefestigung erforderlich.

Geplante versiegelte Fläche

Straßenfläche –
Oberflächenbefestigung neu : 480 m² (Schotter zu Asphalt)

Verbreiterung Schotterweg „Oberer Mühlberg“	:	ca. 200 m ²
max. bebaubare bzw. versiegelbare Fläche gem. GRZ 0,3 davon	:	1.885 m ² ca. 20 % teilvers. Zufahrten u. Stell- plätze = rd. 377 m ²
Gesamtversiegelung	:	2.565 m ²
Vorraussichtliche strukturarme Gärten in Flst. 90, 92 u. 89	:	4.398 m ²
Höhenentwicklung	:	max. → 8,5 m Firsthöhe bezogen auf das mittlere, vor dem Ge- bäude bergseitig anstehende Gelän- deniveau
Beanspruchte Biotoptypen	:	- Heckenstrukturen - Einzelbäume - Grünlandbrache - Extensivgrünland

16.4.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Nachstehende Maßnahmen und Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffes in die vorhandenen Schutzgüter wurden bei der Erschließungskonzeption sowie der Bestimmung der Festsetzungen zugrunde gelegt.

Maßnahmen zum Gelände- und Bioklima, zur bauklimatisch günstigen Bauweise, zur Baubiologie und zur Lufthygiene

- Um das derzeit geringe geogene bioklimatische Belastungspotential (thermische Reize/Schwüle) nicht wesentlich zu belasten, wird die zu versiegelbare Fläche auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Dadurch werden Aufheizungseffekte minimiert.
- Gewährleistung der Gebietsdurchlüftung durch Festsetzung einer offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser. Weiterhin werden grundstücksbezogene Baumasken festgesetzt, sodass überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen.
- Zur Minimierung des Energieverbrauches und der damit verbundenen Emissionen wird der Niedrigenergiehausstandard empfohlen. Optimale Heiztechnik und nach Möglichkeit eine aktive (Kollektoren) und/oder passive (sinnvolle Positionierung der Fensterfronten) Solarenergieausnutzung ist anzustreben. Entspre-

chende Solarenergieanlagen werden daher zugelassen. → Hinweis an Bauherren im Zuge des Grundstückserwerbes/Bauherrenberatung.

- Auf die Verwendung biologischer Baustoffe ist Wert zu legen.
- Ein- und Durchgrünung zur Beschattung (Thermokompensation) Staubfilterung und Feuchteanreicherung

Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschutz und Grundwasserregeneration sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses

- Minimierung der Versiegelung von Infiltrationsflächen durch gering angesetzte Grundflächenzahl; Zuwegung und Stellplätze sind nur im absolut notwendigen Umfang und ausschließlich in teilversiegelter Ausführung herzustellen.
- Installation von Brauchwassernutzungssystemen zur Verwendung des Dachablaufwassers (35 Liter Speichervolumen/ 1,0 m² Dachfläche mind. jedoch 5,0 m³) für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung)
- Minimaler Einsatz von Pestizidstoffen und Mineraldünger → Hinweis für Bauherren im Zuge des Grundstückserwerbes.
- Minimierung der versiegelten Straßenfläche auf das für das Gebiet absolut erforderliche Maß

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und Erholungsfunktion

- Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern sowie Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen (20 % Gehölzanteil)
- Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- Flachdächer sind nur untergeordnet zulässig. Die Dachlandschaft muss aus ortstypischen Giebeldächern bestehen.
- Geländeangepasste Platzierung und Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper
- Festsetzung von Strauch- und Baumgehölzpflanzung auf Grundstücksfreiflächen
- Gehölzerhaltung sowie Entwicklung von Gehölzstreifen zur Eingrünung

Weitere Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

- Der Einsatz von Streusalz soll auf das absolut erforderliche Maß eingeschränkt werden. Er soll grundsätzlich nur in Ausnahmesituationen und dann hauptsächlich im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadel- bzw. Ziergehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein standorttypischer Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
- Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.
- Im Zuge der Bebauung sind von einer Versiegelung auszunehmende Grün- und Freiflächen sowie Gehölze von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.

16.4.3 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

- Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche durch
 1. erheblich versiegelte Straßenfläche (680 m²)
(hierbei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Wege in großen Teilen bereits teilversiegelt sind)
 2. neuversiegelbare Grundstücksfläche abzügl. teilversiegelte Zufahrten und Stellplätze (2188 m²)
- Teilweiser Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung durch

377 m² teilversiegelte Zufahrten und Stellplätze
(Abflussbeiwert $\leq 0,5$)
→ entspricht 20 % der gem. GRZ bebaubaren Grundstücksfläche

Aufgrund der Teilversiegelung ist eine Versickerung bei entsprechenden Bodenverhältnissen möglich sowie ein teilweiser Bewuchs (Rasenkammersteine, Schotterrasen etc.) möglich.

Ca. 24 % der Flurstücke 90, 92 u. 89 werden bei maximaler Ausnutzung der örtlichen Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung voraussichtlich vollständig entzogen. Diesem Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Grundwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

Eingriff in das örtliche Klima

Aufgrund der geplanten offenen Einzelhausbauweise i. V. m. der festgelegten Begrenzung aufheizungsaktiver Versiegelung bei geringer bioklimatischer Hintergrundbelastung kann nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Bioklimas ausgegangen werden. Infolge der umliegenden Freiflächen und Wälder ist weiterhin eine effiziente Frischluftversorgung des Gebietes gewährleistet.

Wirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential

Geplantes Wohngebiet

Im Bereich der geplanten Wohngebebauung auf Flurstück Nr. 90, 92 u. 89 mit vorgesehener Anliegerstraße „Oberer Mühlberg“ (Flurstück 91/1 tlw.) werden durch die aufgezeigten zukünftigen Versiegelungen und gärtnerischen Grundstücksnutzungen eine naturschutzfachlich mittelwertige Grünlandbrache sowie Extensivgrünland mit vorhandenen Gehölzen beansprucht.

Die mögliche Versiegelung verteilt sich hierbei wie folgt:

Eingriffsrelevante Nutzung

Beanspruchter Biotop	Straße/Fußweg	Versiegelung auf Grundstück Nr. 92 u. 91/1	Gärten auf privaten Grundstücken	Versiegelung auf Grundstück Nr. 89 u. 90
Grünlandbrache				
Standortheimische Hecke				
Baumgruppe				
Extensivgrünland				

Die jeweiligen Flächenanteile der Biotoptypen des Vor- und Nacheingriffzustandes sind in der Tabelle zur Biotopwertbilanzierung in Punkt 16.4.4 enthalten.

Der Lebensraumverlust durch geplante Gartenflächen wird durch deren Habitatangebot abgeschwächt, so dass eine diesbezügliche Biotopfunktion erhalten bleibt und sich der resultierende Ausgleichsbedarf entsprechend verringert.

Die beanspruchten Gehölze sind sowohl im unmittelbaren Umfeld sowie innerhalb des Gemeindegebietes noch umfangreich repräsentiert bzw. aufgrund von Sukzession/Brache sogar überrepräsentiert. Seltene Biotopstrukturen oder Biotope der Sonderstandorte werden nicht beansprucht.

Die eventuelle Asphaltierung des Schotterweges auf Flurstück Nr. 99 (480 m²) stellt nur einen geringfügigen Eingriff dar.

Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung sowie der mit der zulässigen weiteren Bebauung verbundenen städtebaulichen Arrondierung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen bzw. negative Nah- oder Fernsichtbeziehungen zu erwarten.

Unter Zugrundelegung aller bereits beschriebenen Maßnahmen zur landschaftsbildbezogenen Eingriffsminimierung können die genannten potentiellen Eingriffswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die vorgesehene offene Bauweise (zur freien Landschaft hin) i. V. m. den Festsetzungen zu landschaftsangepasstem Material und Farbgebung und Ein- sowie Durchgrünung des Gebietes werden Überfremdungseffekte, Monotonisierung sowie der Verlust von naturraumtypischer Typizität auf ein Maß eingeschränkt, welches die Toleranzschwelle des durchschnittlichen Betrachters nicht übersteigen wird.

Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten, so dass deren Funktions- und Leistungsfähigkeit im wesentlichen erhalten bleiben.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotoppotential wird gering bis mäßig, das Lokalklima nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten nicht vermeidbaren und nicht minimierbaren Eingriffe sowohl faktisch als auch formalrechtlich ausgleichbar.

Ein Ausgleich der Eingriffswirkungen kann jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential, nur teilweise erbracht werden. Daher wird der verbleibende Kompensationsbedarf aus dem Öko-Konto der Gemeinde Schmitten abgedeckt.

Das zu kompensierende Biotopwertdefizit wird mittels des Biotopwertverfahrens der Ausgleichsabgabenverordnung ermittelt und nachstehend tabellarisch dargestellt. Hierbei werden die im Bereich der Flurstücke 92, 91/1 und 99 beanspruchten Biotopstrukturen bilanziert.

16.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation der dargelegten Eingriffswirkungen wird durch die Biotopentwicklungsmaßnahme „Im Feld“ – Gemarkung Schmitten vorbereitet. Als Maßnahme soll eine Grünlandentwicklung durch Umwandlung von Fichtenreinbeständen und Gehölzsukzession erfolgen.

Der Umfang dieser Maßnahme wird über die nachfolgende Ermittlung des auszugleichenden Biotopwertdefizites bestimmt.

Nutzungstypen nach Anlage 2 AAV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert		Differenz					
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher						
Sp.	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1=Bestand 2=Zustand nach Ausgleich												
Eigene Blätter für: Zusatzbewertung getrennte Ersatzmaßnahmen												
Übertrag von Blatt												
	Biotope - Bestand											
F	02.100 Hecke (Flurstück 91/1, 92, 89, 90)	36	1.165		0		41.940		0		41.940	
L	09.190 Grünlandbrache (Flurstück 92)	39	2.292		0		89.388		0		89.388	
Ä	04.000 Baumgruppe (Nr. 92)	33	188		0		6.204		0		6.204	
C	10.530 Schotterweg (Nr. 91/1)	6	284				1.704		0		1.704	
H	06.310 Extensivwiese (Flurstücke 89 u. 90)	44	3.490				153.560					
Biotope und Nutzungstypen - Planung												
E	11.221 Hausgärten (strukturaarm)	14	0		2.902				40.628		-40.628	
N	10.530 Teilversiegelung - wasserdurchlässig	6	0		340				2.040		-2.040	
B	Dachfläche mit Zisterne	6	0		1.732				10.392		-10.392	
I	10.510 Asphaltweg (Nr. 91/1)	3	0		1.064				3.192		-3.192	
L	04.000 Baumgruppe (Nr. 92)	33	0		88				2.904		-2.904	
A	04.000 geplante Baumgruppe (Nr. 89)	33	0		287				9.471		-9.471	
N	02.100 Hecke (Nr. 89,90)	36	0		1006				36.216		-36.216	
Z												
Summe / Übertrag nach Blatt Nr.							292.796		104.843		187.926	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)												
Anrechenbare Ersatzmaßnahmen (Siehe Blatt Nr.)												
Summe												187.926
							Auf dem letzten Blatt:		x Kostenindex			

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!

DM - Abgabe

Das mit den genannten Maßnahmen zu kompensierende Biotopwertdefizit beträgt 187926 Punkte.

Die Umwandlung eines Fichtenreinbestandes (24 Pkt/m²) in extensives Grünland (54 Pkt/m² inkl. Wertzuschlag für Landschaftsbild) erbringt somit 30 Pkt/m² Aufwertung.

Hieraus ermittelt sich die Fläche des umzuwandelnden Fichtenbestandes wie folgt:

187926 Pkt/m² Biotopwertdefizit : 30 Pkt/m² Aufwertung = rd. 6264.m² Umwandlungsfläche

Die Fläche wird gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt und dem B-Plan „Triebweg“ zugeordnet.

Schmitten, im Oktober 2003

Für die Gemeinde Schmitten

Bad Camberg, im Oktober 2003

Der Planverfasser

SLE - CONSULT
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Dipl. Ing. Egon Köhler
Rudolf-Dietz-Str.13
65520 Bad Camberg
Tel. 0 64 34-900-400 Fax 0 64 34- 900 403

Kinkel
(Bürgermeister)

G. Schön

Anhang: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anhang

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Quercus robur	- Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen

Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne

Kaiser Wilhelm	Williams Christbirne
Prinz Albrecht	
Speierling	
Pflaumen	
Wangenheims Frühzwetsche	
Schönberger Zwetsche	
Hauszwetsche	

e) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe

f) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

g) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

h) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	

i) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	

Pflanzarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig

hs = halbschattig
so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs