

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Begründung

Bebauungsplan

"Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3"

Satzung

Planstand: 21.09.2022

Projektnummer: 21-2497

Projektleitung: Bode / Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung	4
1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Objektplanung und städtebauliches Konzept	5
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.8 Verfahrensart und -stand	7
2. Inhalt und Festsetzungen	8
2.1 Art der Nutzung.....	8
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
2.3 Grundflächenzahl.....	9
2.4 Höhe baulicher Anlagen	9
2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	9
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
3.1 Dachgestaltung	13
3.2 Einfriedungen	14
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
3.4 Grundstücksfreiflächen	14
3.5 Werbeanlagen.....	14
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	15
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
5. Schutzgebiete	17
5.1 Naturpark und Naturschutzgebiete	17
5.2 Biotopschutz	18

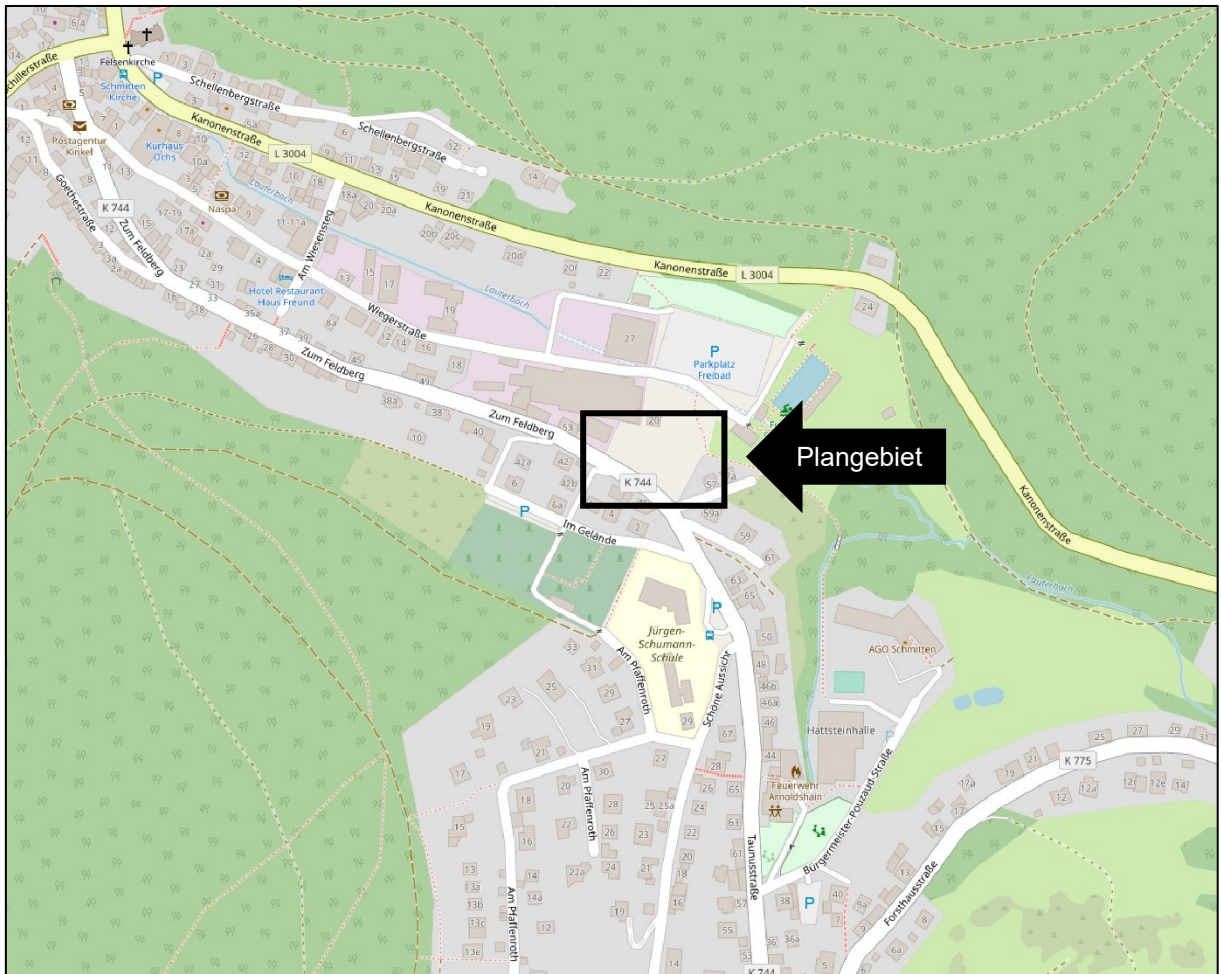
6. Klimaschutz	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiet	19
7.2 Wasserschutzgebiete	19
7.3 Wasserversorgung	19
7.4 Abwasserbeseitigung	19
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20
8.1 Abfallbeseitigung	20
8.2 Vorsorgender Bodenschutz	20
9. Kampfmittel	21
10. Immissionsschutz	22
11. Denkmalschutz	22
12. Infrastrukturen	22
13. Stellplatzsatzung	24
14. Bodenordnung	24
15. Kosten	24
16. Anlagen und Gutachten	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat am 27. Oktober 2021 in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Feldberg- Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ beschlossen. Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Fläche für ein Wohnprojekt im Ortsteil Schmitten, das von der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) konzipiert und geleitet wird. Geplant wird ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung mit angegliederter Tagesstätte. Vorgesehen hierfür sind die Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3 im Flur 16. Das Plangebiet liegt teilweise im rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass für die Genehmigung des Vorhabens eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Grund“ erforderlich ist, da eine Befreiung nicht erteilt werden kann. Die bestehenden Festsetzungen des aus dem Jahre 2002 stammenden Bebauungsplanes stehen in Teilen dem Vorhaben entgegen. Die bestehende Baugrenze wird daher nach Norden erweitert sowie die textlichen Festsetzungen entsprechend dem Vorhaben angepasst. Um Klarheit zu schaffen, wird der Änderungsbereich zu einem eigenständigen Bebauungsplan umbenannt. Der Bebauungsplan „Zum Feldberg – Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ wird für das geplante Bauvorhaben der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie vorbereitet.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2021), bearbeitet

Die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie ist ein diakonisches Sozialunternehmen mit Hauptsitz in Mühlental/Hessen. Mit einem vielfältigen Angebot zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Betreuung und Beratung für Menschen mit Behinderung und als Mitglied der Diakonie Hessen verfolgt sie ausschließlich gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke. In Südhessen und dem rheinland-pfälzischen Rheinhessen bietet die NRD an mehr als 50 Standorten unterschiedliche Angebote für Jung und Alt. Um das Angebot von mindestens 8 bestehenden Tagesstätten und 44 Wohnanlagen zu erweitern, soll in der Gemeinde Schmitten ein weiteres Angebot etabliert werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Schmitten an der Straße *Zum Feldberg*. Die Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen wird derzeit als Weide genutzt. Das Gebiet fällt nach Westen hin ab. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen schließt die Firma Karl Schmidt Fabrik für Gießereibedarf GmbH & Co. an. Nördlich des Plangebiets verläuft ein Fußweg, der als Zuwegung zum Sportplatz und des Freibades dient sowie eine weitere Halle der Firma Karl Schmidt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,3 ha, wovon auf das Mischgebiet rd. 0,2 ha und auf die Verkehrsfläche 0,05 ha entfallen.

1.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die städtische Erschließungsstraße *Zum Feldberg/K744* angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist dementsprechend vorhanden.

Die Straße *Zum Feldberg/K744* führt südöstlich in den Ortsteil Arnoldshain und mündet von Plangebiet aus westlich in die *Schillerstraße/L3025*. In diesem Bereich, ca. 850 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich auch ein Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Kultur- und Gesundheitsangebote. Die *L3025* verbindet den Ortsteil Schmitten mit den weiteren Ortsteilen Dorfweil im Norden und Niederreifenberg im Süden. Im weiteren Verlauf findet sich der verkehrliche Anschluss nach Anspach oder Königstein im Taunus.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Neu-Anspach und Königstein im Taunus. Die Gemeinde Schmitten selbst hat keinen Anschluss an den Schienenverkehr. In Schmitten verkehren die Busse/AST der Linien 50, 51, 60, 80 und 86. Aufgrund der örtlichen Situation fahren diese an unterschiedlichen Haltestellen (Kirche, Schillerstraße bzw. Philosophenweg) ab.

1.4 Übergeordnete Planungen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst.

Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

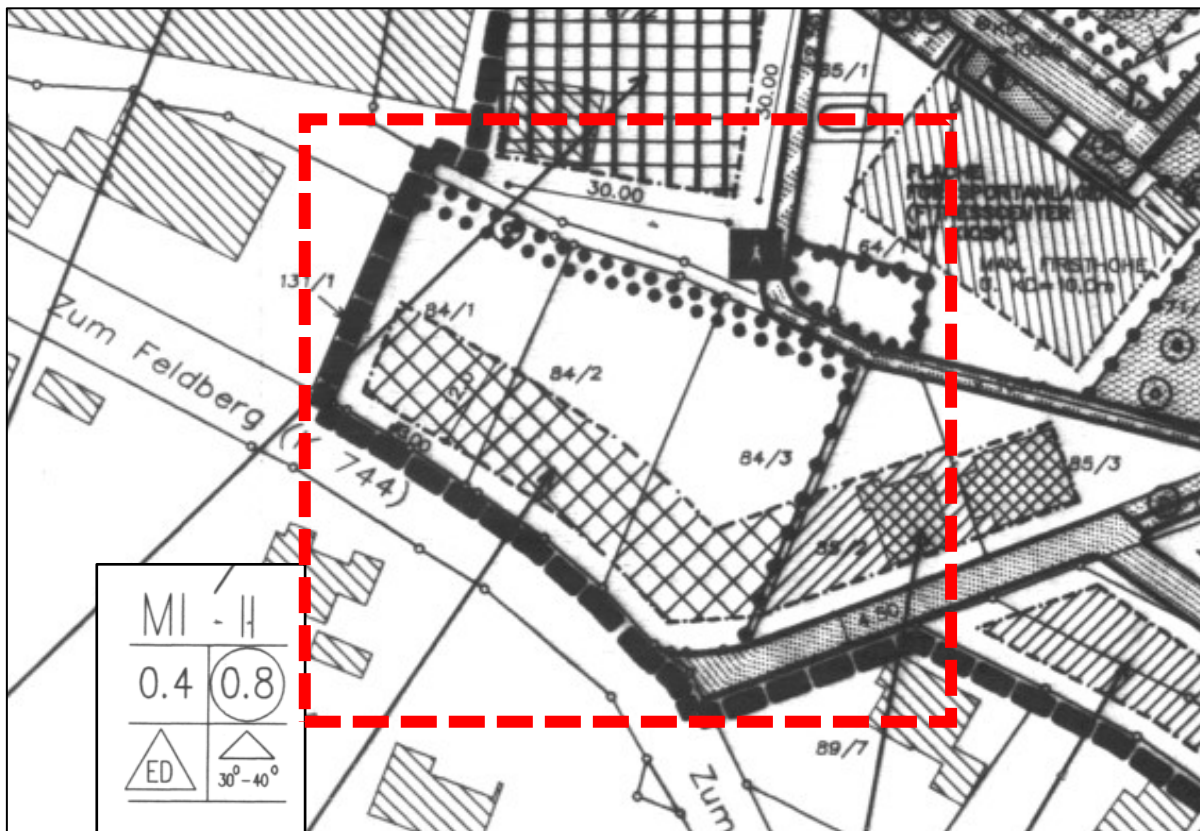
Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche, Bestand dar.

Die aktuelle Planung sieht keine Änderung der Nutzungsart einer gemischten Baufläche vor, sodass dem Bebauungsplan im Sinne des Regionalen Flächennutzungsplanes nichts entgegensteht. Aus Sicht der Gemeinde Schmitten sind damit die Vorgaben der Raumordnung in ausreichendem Maße gewahrt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt teilweise im rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Grund“ aus dem Jahr 2002. Der Bebauungsplan weist für den Planbereich ein Mischgebiet aus. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3 ist ein Streifen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Baugrenze hat eine Tiefe von 12,0 m auf allen drei Flurstücken.

Rechtswirksamer Bebauungsplan „Im Grund“



Quelle: Gemeinde Schmitten, bearbeitet

Dem geplanten Vorhaben stehen teilweise zeichnerische sowie textliche Festsetzungen entgegen. Die Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden daher für das Mischgebiet sowie die Be- und Eingrünung überarbeitet und angepasst. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) bleibt bestehen. Die Baugrenzen werden in ihrer Tiefe erweitert, um genügend Platz für die Anordnung der neuen Gebäude zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst.

1.6 Objektplanung und städtebauliches Konzept

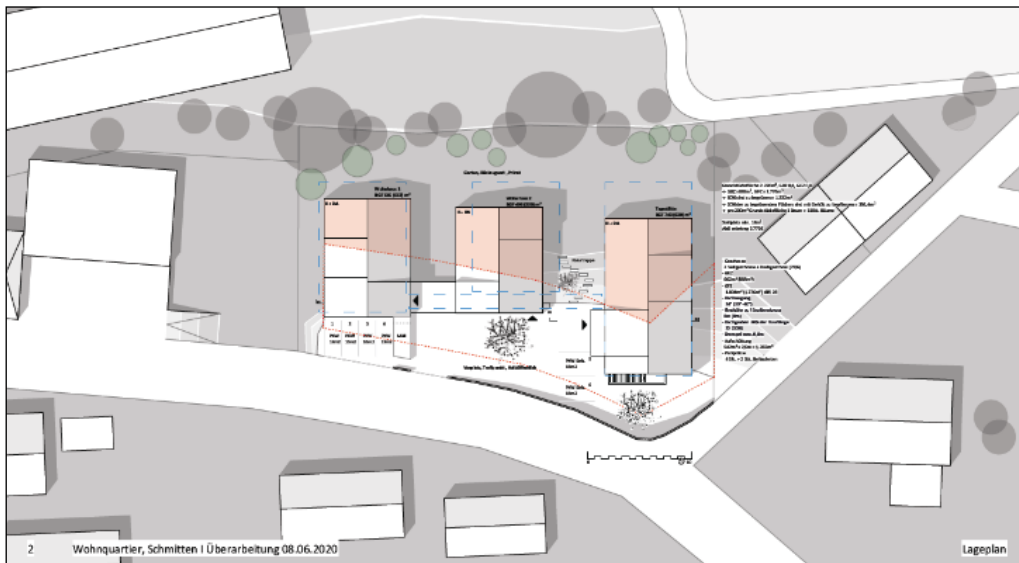
Für die Objektplanung liegen aktuell zwei noch unverbindliche Machbarkeitsstudien vor. Eine abschließende Entscheidung über die weiter zu verfolgende Objektplanung liegt noch nicht vor.

Beide Varianten sehen mehrere Baukörper vor, die sich um einen halböffentlichen Vorplatz/Treffpunkt gruppieren. Im Bereich der Tagesstätte werden Gruppen- und Arbeitsräume sowie Büroräume vorgesehen. Die Tagesstätte bietet Menschen, die nicht oder noch nicht in der Lage sind, die Werkstatt zu besuchen, die Teilhabe am gesellschaftlichen und sozialen Leben, Bildung und Hilfe zum Erwerb praktischer Kenntnisse und Fähigkeiten.

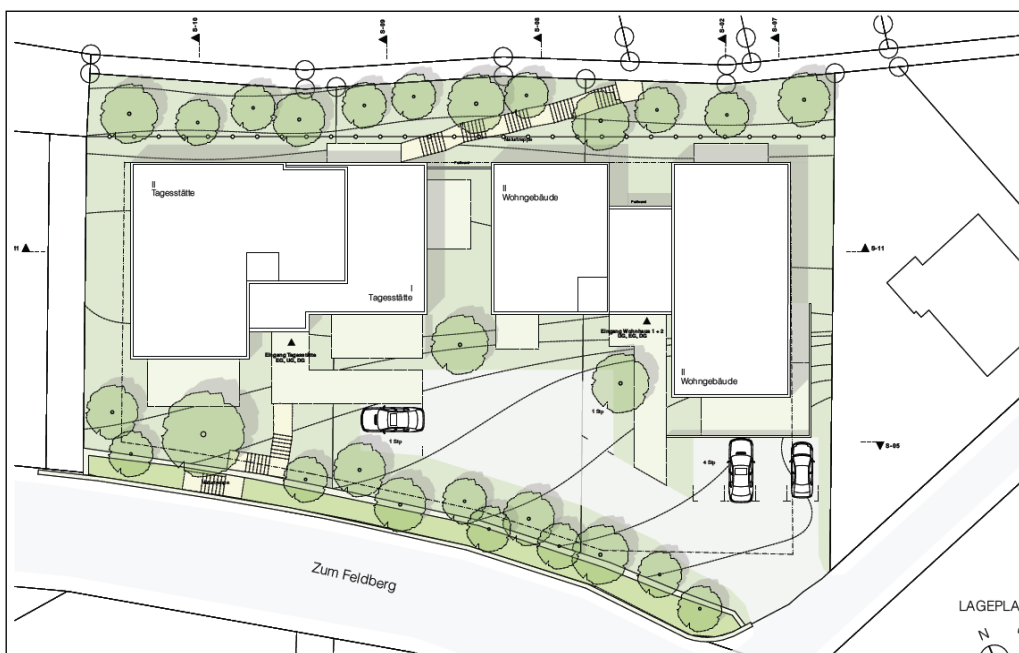
Die Freiflächenplanung sieht den weitgehenden Erhalt der Baumhecke an der nördlichen Böschung vor, so wird der Eingriff in Lebensräume deutlich verringert, da es sich um eine wichtige Struktur im Gebiet handelt. An der Straße *Zum Feldberg* sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Planung der Außenanlagen soll eine ausreichende Durchgrünung des Grundstückes sicherstellen.

Die Wohngebäude verfügen über unterschiedlich große Wohnungen von Einzelappartements bis hin zu Wohngemeinschaften für maximal 4 Personen. Das Betreute Wohnen richtet sich an Erwachsene mit geistiger, körperlicher oder seelischer Behinderung, die in einer eigenen Wohnung oder Wohngemeinschaft leben können oder bereits in der eigenen Wohnung leben und Unterstützung benötigen. Alle Wohnungen sowie die Tagesstätte werden rollstuhlgerecht geplant. Insgesamt werden am Standort 16 Plätze im Bereich Wohnen und bis zu 24 Plätze in der Tagesstätte entstehen.

Freiflächenplanungen / Machbarkeitsstudien



Quelle: raum^z Architekten GmbH, 2020 (unverbindlich)



Quelle: Hirth Vogel Architekten BDA, 2022 (unverbindlich)

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Planung beabsichtigt eine bauplanungsrechtliche schon vorbereitete Fläche einer Nutzung zu widmen, die der Gemeinde Schmitten im Bereich der sozialen und wirtschaftlichen Aspekte in ihrer Entwicklung beiträgt. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und auch die erforderliche Infrastruktur ist sichergestellt. Es werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Die zeichnerischen und textlichen Anpassungen sind auf die konzeptionelle Planung abgestimmt. Eine grundlegende Änderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzungen ist nicht vorgesehen.

Die Nähe der unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten in dem Ortsteil Schmitten sind wichtige Voraussetzungen für ein Wohnkonzept für Menschen mit Behinderung. Um eine möglichst eigenständige Lebensweise zu ermöglichen, sollte eine günstige Infrastruktur im Ort selbst gegeben sein. Die weiteren Ortsteile Treisberg, Hunoldstal, Brombach, Dorfweil, Arnoldshain, Seelenberg, Niederreifenberg, Oberreifenberg und Hegewiese verfügen über keine für dieses Projekt geeignete Infrastruktur. Weitere freie Grundstücksflächen stehen der Gemeinde Schmitten zudem nicht zur Verfügung.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass eine innerörtliche Grundstücksfläche für eine bauliche Nachverdichtung bzw. für eine Umnutzung planungsrechtlich umgewidmet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,27 ha, so dass der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche durch den Bau des Projektes ebenfalls deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.10.2021 Bekanntmachung: 23.06.2022 und 25.06.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.07.2022 bis 05.08.2022 Bekanntmachung: 23.06.2022 und 25.06.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Schmittlen.

2. Inhalt und Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zunächst klarstellend, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Grund“ durch den vorliegenden Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ ersetzt werden.

2.1 Art der Nutzung

Wie bisher auch wird ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Dieser Ausschluß ist vorliegend durch die für diese Nutzungen aus Sicht der Gemeinde unzureichende verkehrliche Erschließung und die umgebenden v.a. wohnbaulich genutzten Bereiche begründet.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen sind in der Plankarte über Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt weitgehend flächig, um für die nachfolgende Ebene der Objektplanung ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung sicherstellen zu können. Damit wird ein Beitrag für eine effiziente Nutzung der begrenzten Ressource Boden geleistet.

Ergänzend wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Balkonen, Laubengängen, Prallscheiben / Vorhangfassaden über die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Damit soll zusätzliche Flexibilität für die Errichtung ggf. erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen (siehe nachfolgende Ausführungen) ermöglicht und unbeabsichtigte Härten im Vollzug der Planung vermieden werden.

2.3 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit GRZ = 0,5 festgesetzt. Sie bleibt damit etwas hinter den Orientierungswerten der BauNVO zurück, was der Lage des Plangebietes im Übergang zu v.a. wohnbaulichen Nutzungen geschuldet ist und eine ortsuntypische bauliche Verdichtung am Standort vermeiden soll. Darüber hinaus wurde dieses Maß mit den vorliegenden Machbarkeitsstudien für die Objektplanung abgestimmt.

Die zulässige GRZ darf allerdings durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 469 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Diese maximal zulässige Höhe berücksichtigt die städtebauliche Struktur in der Umgebung und vermeidet somit eine unangepasste Höhenentwicklung. Zur besseren Orientierung und Einschätzung dieses Wertes sei auf die Höhenlage der angrenzenden Straße *Zum Feldberg* verwiesen, die sich entlang des Plangebietes auf einer Höhenlage zwischen 462,22 m und 465,23 m über Normalhöhennull bewegt.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für Dachaufbauten sind aus Gründen der planerischen Flexibilität zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Unternehmensstandort der Firma Karl Schmidt an. Die Firma Karl Schmidt beschäftigt sich mit der Herstellung von Gießereibedarf. Am Standort werden dafür metallische Kleinteile hergestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Primäres Ziel war es, eine möglichst effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig Betriebseinschränkungen der Firma Karl Schmidt ausschließen zu können.

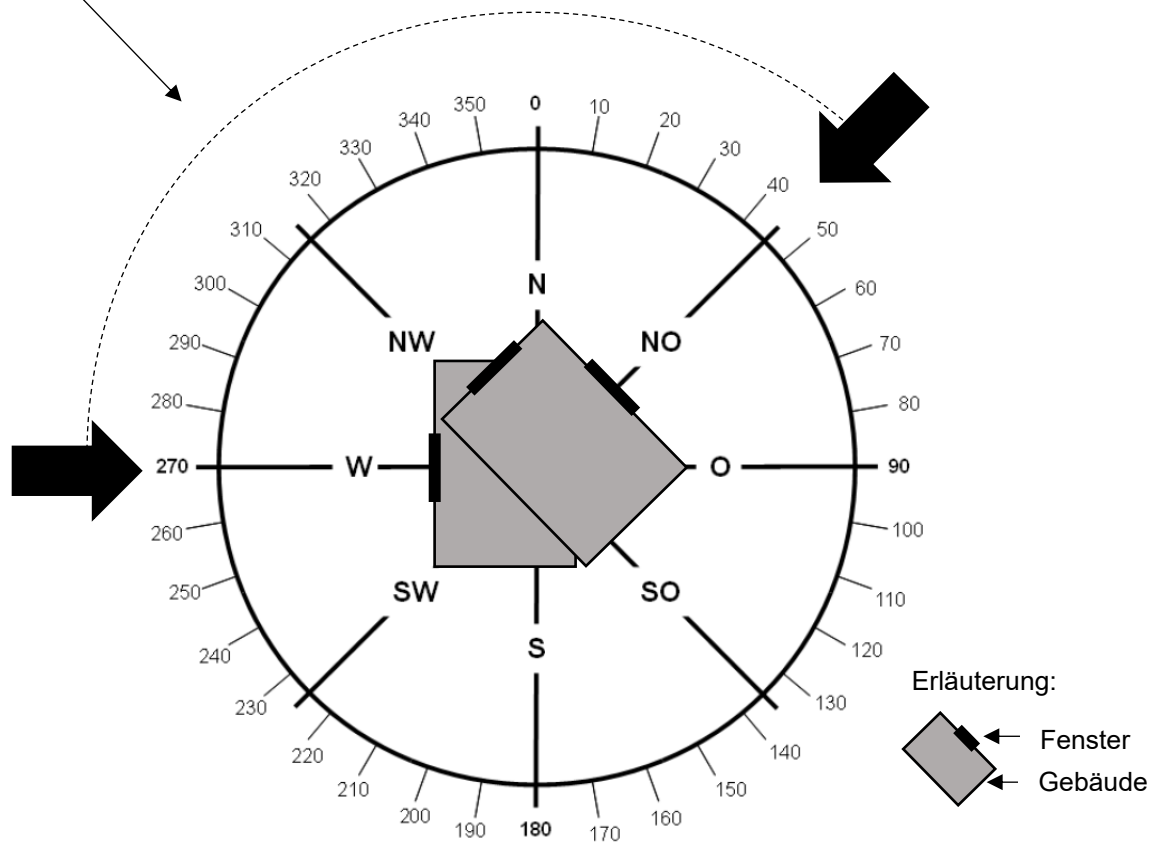
Das Gutachten zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten für ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden gewerblichen und vorliegend geplanten gemischten Nutzung auf. Letztlich gibt das Gutachten Festsetzungsempfehlungen, die wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Aufgrund der städtebaulichen, naturräumlichen und topografischen Situation scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen vorliegend aus. Auch ein vergrößerter Abstand zu den Lärmquellen durch Abstandsflächen ist vorliegend, gerade auch im Hinblick auf eine effiziente Grundstücksausnutzung, nicht darstellbar.

Zum Schutz vor Gewerbelärm setzt der Bebauungsplan daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung fest, dass im Plangebiet an den nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichteten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Diese können in Form von Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) mit einem Abstand von min. 0,5 m zu den Fenstern umgesetzt werden. Dies gilt natürlich nicht für Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen, für die kein besonderer Schutz nachgewiesen werden muss. Als nach Nordwesten, Norden und Nordosten ausgerichtet gelten vorliegend Fenster, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) $> 270^\circ$ und $< 45^\circ$ aufweist.

Schema Richtungswinkel (Kompass) $> 270^\circ$ und $< 45^\circ$

Bereich (Ausrichtung) mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

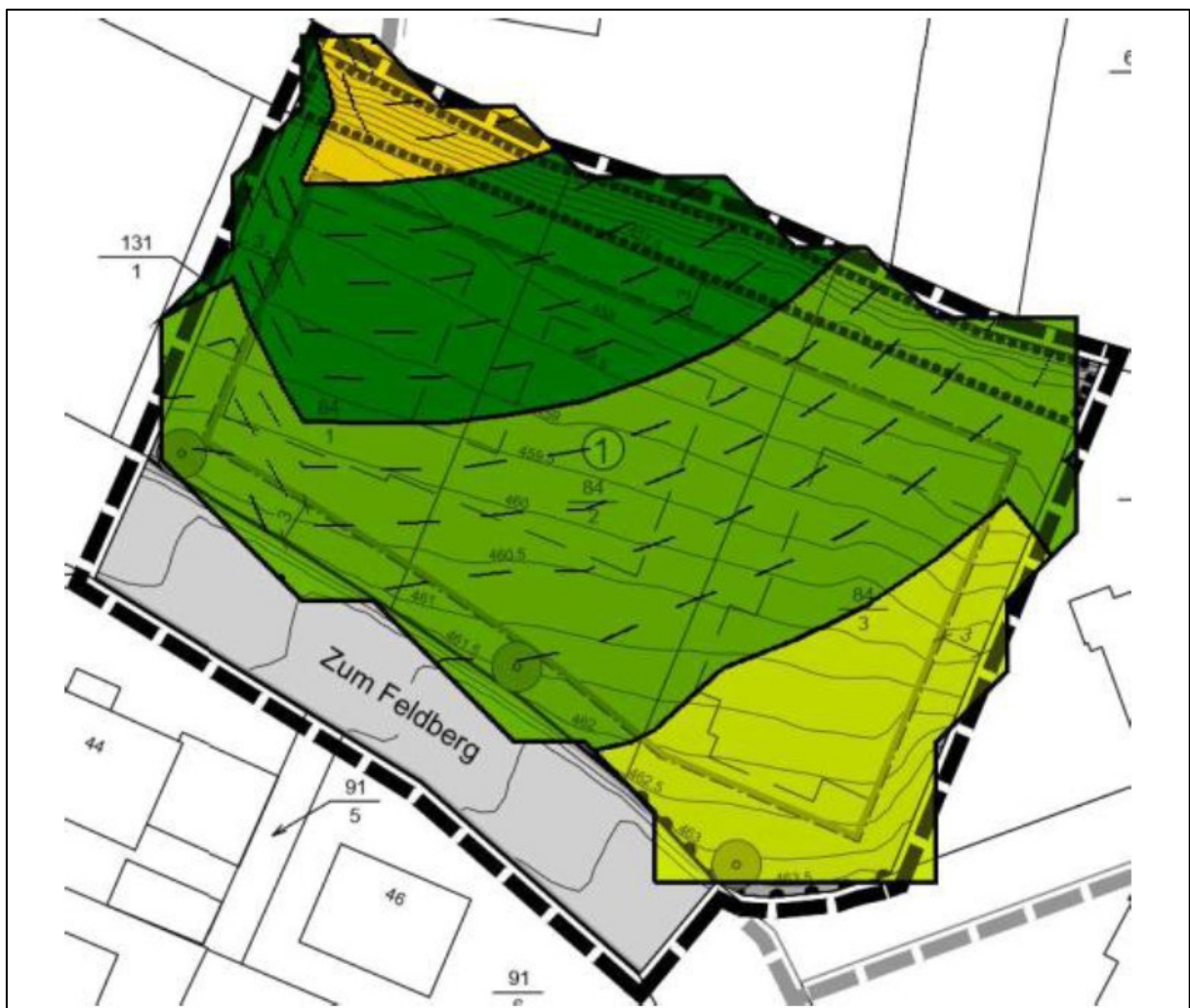


Von der vorstehenden Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den jeweils betroffenen Fenstern die Immissionsrichtwerte nach TALärm (GMBI 1998 Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Mit dieser Ergänzung soll der nachfolgenden Ebene der konkreten Objektplanung Rechnung getragen werden, in der ggf. objektbezogene Maßnahmen entwickelt werden können.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der übrigen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Fassadenbauteile inkl. Rollladenkästen und nach außen dringende Lüftungsöffnungen) sind nach DIN 4109-1:2018-01 im Zusammenhang mit DIN 4109-2:2018-0 zu dimensionieren. Der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutze des Nacht-Schlafes $L_{a, \text{zum Schutze des Nachtschlafes}}$ in dB(A) ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Die Pegelminderungen der gegebenenfalls ausgeführten Prallscheiben / Vorhangfassaden oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. festverglaste Laubengänge, etc.) sowie die Pegelminderungen unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, können bei der Dimensionierung des Schallschutzes berücksichtigt werden.

Von dieser Festsetzung wiederum kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass sich aus fassadengenauen Detailberechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutze des Nacht-Schlafes



Zeichenerklärung:

Gebäude	Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-01:2018-01, 7.1	
<i>ohne die Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude</i>	I	< 55 dB(A)
	II	55 - 60 dB(A)
	III	60 - 65 dB(A)
	IV	65 - 70 dB(A)
	V	70 - 75 dB(A)
	VI	75 - 80 dB(A)
	VII	≥ 80 dB(A)

Quelle: ita GmbH

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sind zur Förderung des Wasserhaushalts und der Versickerung sowie zur Minderung der Eingriffswirkungen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig, da hierdurch der Gas- und Wasseraustausch zwischen Pedo- und Atmosphäre gänzlich unterbunden wird und diese Flächen de facto als versiegelt eingestuft werden können.

2.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes bestehen prägende Hecken bzw. Gehölzbestände. Dieser Bereich ist zu erhalten und wird entsprechend als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage einer fußläufigen Anbindung (u.a. auch als Rettungsweg) in einer Breite von maximal 1,50 m an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg (Flst. 71/1) ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

Als Ausgleich für den Wegfall von zwei Brutplätzen für Höhlenbrüter sowie zwei potentiellen Brutplätzen für Höhlenbrüter in den Bäumen in der Mitte des Plangrundstückes sind zwei Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) im Bereich der o.g. Gehölzbereiche zu installieren. Weitere sechs Kästen sind nach Fertigstellung der Gebäude im Mischgebiet an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

Für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu installieren. Zwei weitere Kästen sind im Mischgebiet nach Fertigstellung der Gebäude an den Fassaden, an den Dachüberständen oder in Form von Einbauquartieren zu installieren.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen die Eingriffe und Beeinträchtigungen in Lebensräume der Avifauna reduziert und kompensiert werden. Die Maßnahmen basieren auf den Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der dieser Begründung als gesondertes Dokument beiliegt.

Hinweis aus dem Verfahren: Um die Eingriffe in die bestehende und zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche im Nordosten des Plangebietes im Zuge des geplanten Fußgängerweges so gering wie möglich zu halten, sollte geprüft werden, ob der Fußgängerweg rechtwinklig zum Anschlussweg an einer Stelle errichtet werden kann, wo keine größeren Bäume gerodet werden müssen.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlich vorgelagerten Erschließungsstraße sollen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Baumpflanzungen vorgenommen werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist daher mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Dies ermöglicht ausreichend Flexibilität für die spätere Objektplanung und wird trotzdem den städtebaulichen Ansprüchen der Gemeinde gerecht. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise aus dem Verfahren: Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 qm Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm 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. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dachgestaltung

Zur Wahrung einer ortstypischen Dachgestaltung sind zur Dacheindeckung Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°, da diese aus den üblichen städtebaulichen Perspektiven nicht bzw. kaum sichtbar sind. Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind von den Einschränkungen allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

Um talseitig eine baulich moderate Höhenentwicklung sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse parallel zur nördlichen Baugrenze, um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses, zurückzusetzen sind.

3.2 Einfriedungen

Zur Wahrung eines möglichst offenen städtebaulichen Charakters sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden, um bodengebundenen Lebewesen und Tieren (z.B. Igel) die Durchgängigkeit auch weiterhin zu ermöglichen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Da auch von Abfall- und Wertstoffbehältern negative und ungeordnete Erscheinungsbilder gerade in städtebaulich exponierten Bereichen ausgehen können, wird zudem festgesetzt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Bei einer GRZ von 0,5 mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,8 bedeutet dies, dass die verbleibende Grundstücksfläche von 20% grünordnerisch zu gestalten ist. Dabei können die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen zur Anrechnung gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wird zudem bestimmt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Der Ausschluss dieser „Schottergärten“ ergibt sich vorliegend aus der aus Sicht der Gemeinde nicht gewünschten gestalterischen Wirkung, die eben nicht der Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen dient.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen dürfen diese die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Daher ist hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wengleich die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG:

Das Plangebiet wurde 2021 auf artenschutzrechtliche Belange überprüft. Für eine Fläche von nur etwa 2.200 m² am Rand des Siedlungsraumes ist das Untersuchungsgebiet mit 9 nachgewiesenen Brutvogelarten als artenreich zu bewerten und mit insgesamt 10 Brutrevieren auch relativ dicht besiedelt. Das wichtigste Brutbiotop ist hier die große Feldhecke auf der Böschung an der Nordseite des Grundstücks. Hier sind durch die hohen Laubbäume und die teilweise dichte Strauch- und Krautschicht auf kleiner Fläche eine Vielzahl ausgesprochen günstiger, störungsarmer Bruthabitate vorhanden.

Für den Haussperling als Nahrungsgast wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für 9 Brutvogelarten und 4 Nahrungsgäste wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt. Weiterhin wurden die umstehenden Bäume hinsichtlich Baumhöhlen und Lebensraumpotential für andere Tiergruppen (Fledermäuse, Bilche) untersucht. Die Ergebnisse sowie deren artenschutzrechtliche Bewertung wurde in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengetragen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erdelen & Fehlow 2021).

Ergebnisse: Konflikte mit geschützten Arten entstehen nur in geringem Ausmaß für die Avifauna. Für Fledermäuse, Bilche und Reptilien sind geringe potentielle Konflikte möglich. Für Fledermäuse, Bilche und Vögel werden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, für Reptilien Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Für anderen geschützte Artengruppen oder Arten sind quantitativ keine oder keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten,

Artenliste der Vögel auf der Fläche des B-Plans (aus Erdelen & Fehlow 2021)

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	EHZ	EU-VSRL	RLH 2014	RLD 2015	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	grün	-	-	-	B
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	grün	-	-	-	B
Buchfink	<i>Fringilla coeleps</i>	§	grün	-	-	-	BV
Elster	<i>Pica pica</i>	§	grün	-	-	-	G
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	grün	-	-	-	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	grün	-	-	-	G
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	§	gelb	-	V	V	G
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	§	grün	-	-	-	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	grün	-	-	-	B
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	§	gelb	-	-	-	Ü
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	grün	-	-	-	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	grün	-	-	-	G
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	grün	-	-	-	BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	grün	-	-	-	B
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	grün	-	-	3	G

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):

I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)

EHZ = Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014: grün = günstig, gelb = ungünstig, rot = schlecht

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015

Status = Status im Gebiet: BV = Brutrevier belegt durch mehrfachen Reviergesang an derselben Stelle, Revierkämpfe oder sonstige Revier anzeigende Verhaltensweisen, G = Gastvogel im Untersuchungsgebiet (Nahrungsgast), Ü = Überflieger, nur im Luftraum über dem Gebiet beobachtet

Vermeidungsmaßnahmen: Die Rodung und Baufeldfreimachung ist so zu regeln, dass Gehölzeinschlag außerhalb der Brutsaison von Vögeln liegen, um dem Tötungs- und Zerstörungsverbot zu genügen. Empfohlen wird entsprechend den Vorgaben im BNatSchG der Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Der Bereich der Böschung und die darauf stockenden Gehölze sollten durch einen undurchlässigen Bauzaun geschützt werden. Der Zaun sollte mindestens einen Meter, besser zwei Meter Abstand von der oberen Gehölzkante haben, um das Wurzelwerk zu schützen und Erschütterungen und Bodenverdichtung so gering wie möglich zu halten.

Minimierungsmaßnahmen: Durch eine Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen wird ein Fortfall von Nahrungshabitaten teilweise ausgeglichen. Eine abwechslungsreiche Gartengestaltung ohne versiegelte Flächen, mit Blühstauden, Beersträuchern oder anderen für Insekten und Vögel attraktiven Pflanzen sowie Fassaden- und Dachbegrünung unter Verwendung einheimischer Arten kann je nach Möglichkeiten eine weitere wirksame Minimierung darstellen. Durch einen Erhalt der Baumhecke an der nördlichen Böschung wird der Eingriff in Lebensräume ebenfalls deutlich verringert, da es sich um die für geschützte Tierarten wichtigste Struktur im Gebiet handelt.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich für den Wegfall von zwei Brutplätzen für Höhlenbrüter sowie zwei potentiellen Brutplätzen für Höhlenbrüter (Meisen etc.) durch die Rodung der Apfelbäume sollten acht Nistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) im Bereich der Maßnahme aufgehängt werden.

Für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse durch die Rodung sollten weiterhin vier Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) installiert werden.

Von den insgesamt 12 Kästen sollten vier Höhlen- und zwei Fledermauskästen vor Beginn der Maßnahme in der Baumhecke aufgehängt werden, die anderen sechs Kästen am besten nach Fertigstellung der Baumaßnahme an dem neuen Gebäude. Alternativ hierzu ist auch eine Installation von Einbauquartieren empfehlenswert.

Eingriffsbewertung (aus Erdelen & Fehlow 2021)

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesenen oder potenziell zu erwartenden Arten eine Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hinweise aus dem Verfahren: Das Plangebiet sollte vor Realisierung der Baumaßnahmen auf mögliche Krötenwanderungen kontrolliert werden. Ein Einwandern von Amphibien sollte durch Aufstellung eines Amphibienzaunes verhindert werden. Die Umsetzung der empfohlenen und festgesetzten arten- und naturschutzbezogenen Maßnahmen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden. Aufgrund des Nachweises von Haussperlingen in der räumlichen Umgebung des Plangebietes wäre die Anbringung von zusätzlichen Nisthilfen in/an die Gebäudefassade der Neubauten für diese Art mit einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen wünschenswert.

5. Schutzgebiete

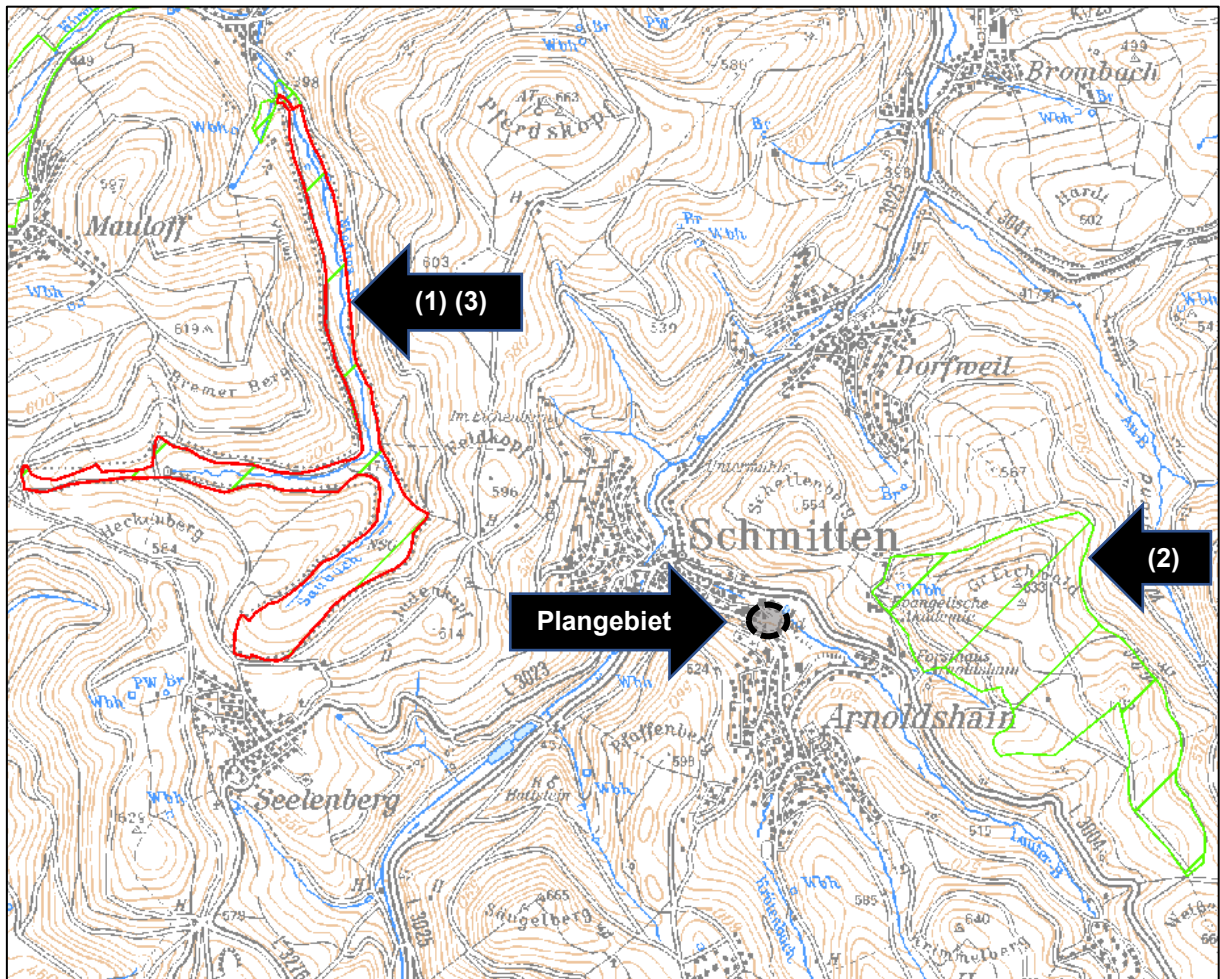
5.1 Naturpark und Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets wird der Naturpark Hochtaunus in seinen Belangen nicht beeinträchtigt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Saubach und Niedergesbach*, Nr. 1434017 mit dem Erhaltungsziel der Waldwiesenskomplexe, Flüsse und seltener und bestandsbedrohter Pflanzen- und Tierarten liegt in etwa 2 km Entfernung und wird von der Planung nicht tangiert.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich ebenfalls die FFH-Gebiete *Wald bei Arnoldshain*, Nr. 5716-307 mit dem Erhaltungsziel der Lebensraumtypen (hier: Hainsimsen-Buchenwald) und *Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten*, Nr. 5716-306 mit dem Erhaltungsziel der Lebensraumtypen (hier: Flüsse, Borstgrasrasen, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiese, kalkreiche Niedermoore, Hainsimsen-Buchenwald, Auenwälder) und Arten (hier: *Cottus gobio* Groppe, *Maculinea nausithous*) nach Anhang I und II FFH-Richtlinien.

Auch die FFH-Gebiete liegen in 2 km (*Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten*) und 0,6 km (*Wald bei Arnoldshain*) Entfernung und werden von der Planung nicht tangiert.

Naturschutz- und FFH-Gebiete



(1) Naturschutzgebiet *Saubach und Niedergesbach*, Nr. 1434017

Quelle: Natureg, bearbeitet

(2) FFH-Gebiet *Wald bei Arnoldshain*, Nr. 5716-307

(3) FFH-Gebiet *Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten*, Nr. 5716-306

5.2 Biotopschutz

Im Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nach Westen in etwa 150 m befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 333 *Tümpel nahe dem Ortsrand von Arnoldshain*, Biotoptyp: Temporäre Gewässer und Tümpel, welches durch die Planung nicht berührt wird.

6. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

7.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft. Abwasseranlagen sind in der Straße *Zum Feldberg/K744* vorhanden.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen. Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Schmitten liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

8.1 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass bei einer Lagerung des Erdaushubs eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 — Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

8.2 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Es besteht keinen begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Unternehmensstandort der Firma Karl Schmidt an. Die Firma Karl Schmidt beschäftigt sich mit der Herstellung von Gießereibedarf. Am Standort werden dafür metallische Kleinteile hergestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Primäres Ziel war es, eine möglichst effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig Betriebseinschränkungen der Firma Karl Schmidt ausschließen zu können.

Das Gutachten zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten für ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden gewerblichen und vorliegend geplanten gemischten Nutzung auf. Letztlich gibt das Gutachten Festsetzungsempfehlungen, die wie im Kapitel 2 beschrieben, Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Auf eine Wiederholung wird allerdings an dieser Stelle verzichtet.

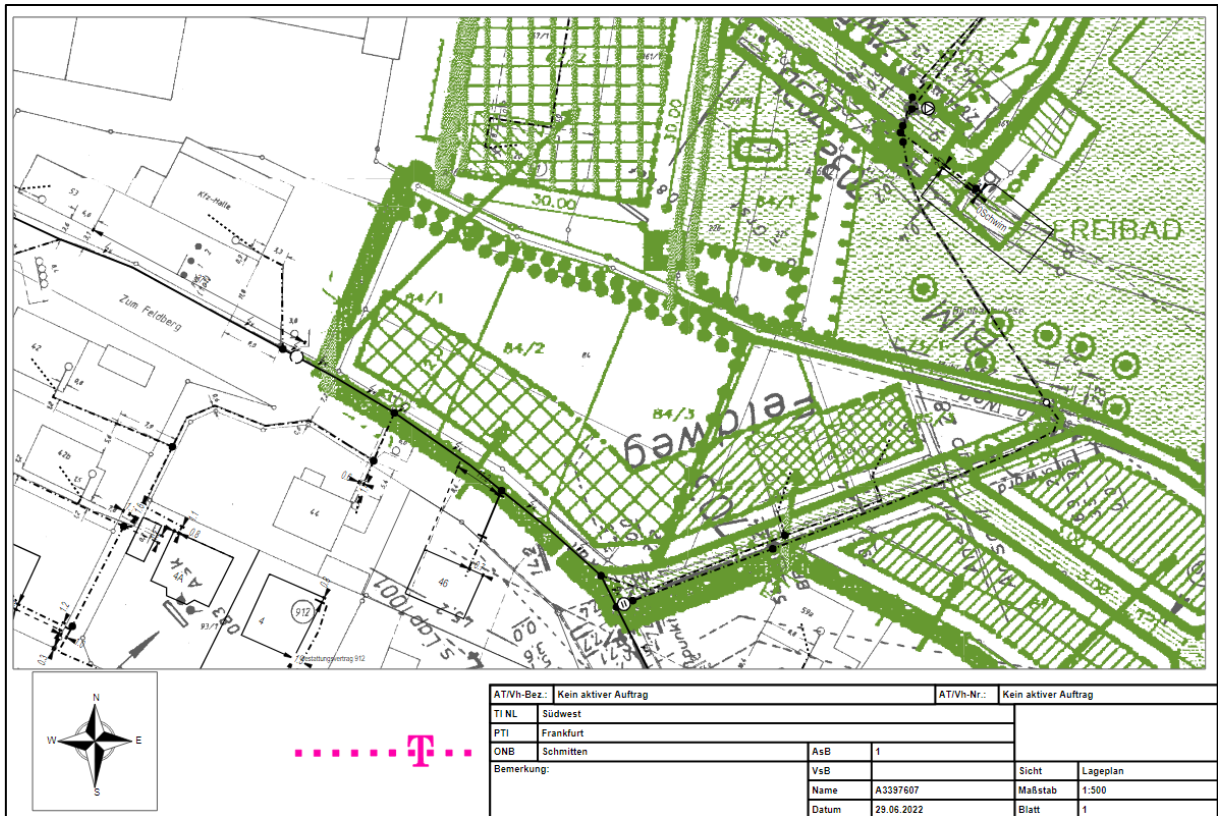
11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

12. Infrastrukturen

Telekom AG: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse - der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Lageplan Telekom



Quelle: Telekom AG

Netzdienste Rhein/Main: In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Sollten die Bauherren Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, sind über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung verfügbar: <https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Des Weiteren ist sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Für die weiteren Planungen sind die Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> abrufbar.

Syna GmbH: Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer 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 auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen ist die Planauskunft per E-Mail geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu kontaktieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Serviceteam in Bad Homburg, Tel.06172-962-170 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

13. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

14. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

15. Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Schalluntersuchung, etc.) werden von der Bauherrschaft übernommen.

16. Anlagen und Gutachten

- Schallimmissionsprognose, ita Ingenieurgesellschaft mbH/Beratende Ingenieure VBI, Stand: 11.01.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1,84/2 und 84/3“ in der Gemeinde Schmitten, Diplom-Biologe Volker Erdelen, Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Stand: 09/2021

Planstand: 21.09.2022

Projektnummer: 21-2497

Projektleitung: Bode
Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de