

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



Bebauungsplan  
Westliche Omsstraße  
Ortsteil Schlangenbad

Zusammenfassende Erklärung

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19  
Bearbeitung: M.A. Agnieszka Kosa

<b>1 Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2 Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>4 Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>8</b>
<b>6 Gründe für die Wahl des Plans</b>	<b>11</b>

## 1 Allgemeines

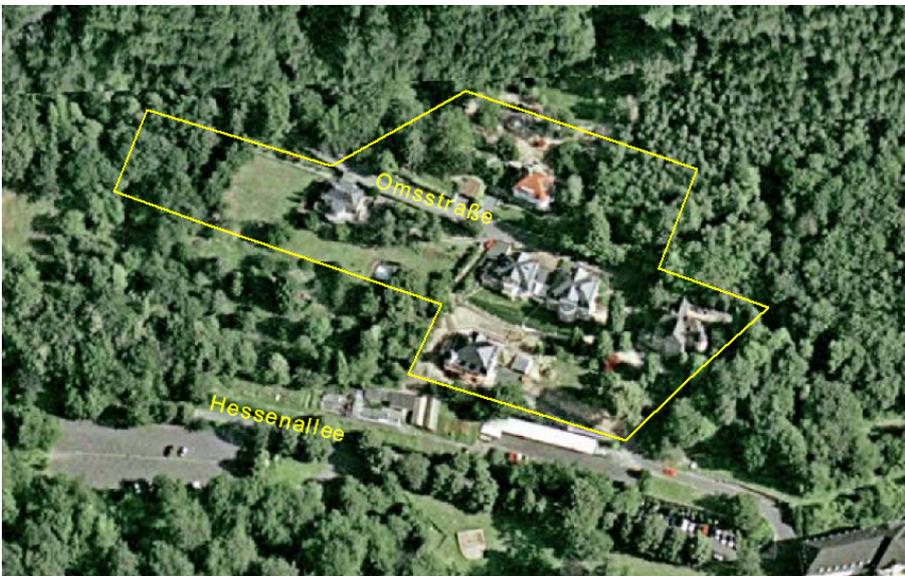
Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser Erklärung ist die Art und Weise darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in den Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Ziel der Planung

Das westlich der Ortslage Schlangenbad und der Einrichtungen des Kurbetriebs liegende Plangebiet sollte städtebaulich verträglich als südlicher Abschluss des bebauten Talraumes, in dem sich der Kurpark befindet, entwickelt werden. Ein Bebauungsplan für das Kurgebiet lag nicht vor, so dass Bauvorhaben bis zur Aufstellung des Plans nach den §§ 34 (Einfügungsgebot) bzw. 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen waren. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Plangebietes befanden sich Wohngebäude sowie ein Beherbergungsbetrieb.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hatte beschlossen, für das oben beschriebene Plangebiet, das teilweise bereits bebaut worden war, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollte einer städtebaulichen Fehlentwicklung der nahe den Kurbetrieben gelegenen Gebietsflächen durch eine verbindliche Bauleitplanung entgegengewirkt und die planungsrechtliche Sicherheit zur Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan wurde das Baurecht für Wohnbebauung mit 14 bis maximal 28 Wohneinheiten innerhalb des reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes (WR und WA) auf der rund 2,54 ha großen Fläche begründet.



**Abb. 1** Luftbildaufnahme Schlangenbad

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung war das Plangebiet aus der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlangenbad ausgenommen. Bis zur Neuaufstellung des heute gültigen Flächennutzungsplanes war das Plangebiet dem Sondergebiet Kur zugeordnet. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Westliche Omsstraße“ wurde die Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Feststellung des Flächennutzungsplans erfolgte im März 2010.

### 3 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hatte am 24.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Omsstraße“ § gemäß § 2 (1) BauGB (Baugesetzbuch) für die Fläche des Plangebiets beschlossen.

Die Planaufstellung wurde im Regelverfahren gemäß § 8 ff BauGB durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sowie ein beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a BauGB schieden auf Grund der Lage einzelner Teilflächen im Außenbereich aus.

Die Vertretung der Gemeinde Schlangenbad hatte am 01.02.1996 beschlossen, alle Auswirkungen einer möglichen Aufhebung des SO-Gebietes Kur zu prüfen. Bei der Beurteilung, inwieweit eine Aufhebung der Nutzung Sondergebiet Kur und eine Festlegung als Wohngebiet für die städtebauliche Entwicklung sinnvoll und verträglich ist, waren die hier vorhandenen Nutzungen und die abzu- sehenden, künftigen Entwicklungen im Kurbetrieb zu Grunde gelegt. Da Vorhaben zur Ergänzung des Kurbetriebes im Plangebiet weder beabsichtigt, noch unabdingbar waren und vorhandene Nutzungen auch im Allgemeinen Wohngebiet durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig blieben, wurde im Ergebnis die Nutzungsänderung für eine hier gewünschte städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen und zur Ordnung der derzeitigen Flächennutzungen als erforderlich erachtet.

Gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Benachrichtigung vom 14.03.2005 unter Fristsetzung bis 18.04.2005 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und die daraus resultierenden Ergebnisse im Vorentwurf berücksichtigt. Die vorgebrachten Anliegen und die Art und Weise deren Berücksichtigung sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

Zu dem von der Gemeindevertretung am 24.10.2007 gebilligten Beteiligungsentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.01.2009 durchgeführt und den betroffenen Eigentümern im Plangebiet als Vertragspartnern des städtebaulichen Vertrags zur Erstellung des Bebauungsplans „Westliche Omsstraße“ bis einschließlich 28.01.2009 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Offenlagebeschluss wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 18.11.2009 gefasst. Der Bebauungsplan, seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 (2) BauGB (Baugesetzbuch) auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.11.2009 bis einschließlich 11.01.2010 öffentlich aus. Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Benachrichtigung vom 08.12.2009 unter Fristsetzung bis 05.01.2010 durchgeführt. Parallel zur Auslegung wurden die Nachbarkommunen zum Zwecke der Abstimmung über die Planung informiert.

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit seiner Begründung gemäß § 10 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 24.03.2010 als Satzung beschlossen.

## 4 Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Omstraße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb derer waren die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben worden.

Die Belange des Artenschutzes, die sich aus dem Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ergeben, wurden durch die gesonderte Durchführung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP) geprüft und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Resümierend wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Auswertung des kartographischen Materials der übergeordneten Planungen und Umweltdaten, Bodenkarten) eingesetzt. Gemeinsam mit den extern durchgeführten Gutachten war somit eine abschließende Bewertung der Eingriffe durch die Planung möglich.

Im Ergebnis gelangte der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die sachgerechte Planung und Realisierung des Bebauungsplans „Westliche Omsstraße“ vergleichsweise geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sind. Hingegen wird in die Vegetationsbestände erheblich eingegriffen. Auch wirkt sich das Vorhaben auf die Vorkommen der in Schlangenbad zwar verbreiteten, bundesweit aber stark gefährdeten Äskulapnatter aus, dies kann jedoch durch geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Eine Beeinträchtigung des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs ist nicht zu erwarten.

### Umweltbelange nach den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern:

#### Mensch/ Gesundheit

Die Beschreibung des Schutzguts Mensch und die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bezog sich sowohl auf die Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Ausweisung des reinen bzw. allgemeinen Wohngebiets dient der Sicherung einer städtebaulich gewollten Entwicklung in einem teilweise mit Wohngebäuden bebauten Bereich. Es wurde freistehende Wohnbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude geplant. Zusätzliche Erschließungsstraßen im Plangebiet wurden nicht geplant. Auffällige Immissionen durch Kraftfahrzeuge sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist derzeit weder von außen noch innerhalb durch die bestehende oder die geplante Nutzung als Wohngebiet besonderen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Gewerbliche Emissionen aus der Nachbarschaft oder aus dem Plangebiet sind nicht gegeben.

Während der Bauphase ist temporär mit Störungen durch Baustellenlärm und -emissionen sowie Baustellenverkehr in der Nachbarschaft zu rechnen. Mit einer andauernden Luftbeeinträchtigung durch Emissionen sowie einer dauerhaften Lärmbelastung ist nicht zu rechnen.

Von dem zukünftigen reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargebiete vor, da die im Gebiet zulässige Nutzungen denen der Umgebung entsprechen.

#### Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt durch das Abtrag von Ober- und Rohboden, die Stö-

rung des Bodengefüges und die Versiegelung unbebauter Flächen, die somit der Bodenbildung und Entwicklung entzogen werden.

Mit der Rodung des Waldbestandes kann es zur verstärkten Erosion der Böden in der gegebenen Hanglage durch verstärktes Abspülen der Erdmassen kommen. Dies ist durch sachgerechte Gestaltung – Befestigung sowie Bepflanzung - zu vermeiden.

Um den Eingriff in den Boden zu minimieren, wurde durch eine Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche der Hauptgebäude bestimmt. Diese wurde in Anlehnung auf die bereits bebauten Grundstücke interpoliert. Eine unmaßstäbliche, landschaftsuntypische Gebäudegröße wurde auf diese Weise ebenso vermieden wie eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden ist der Bodenaushub bei Baubeginn sachgerecht zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf den gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen wieder eingebaut einzubauen.

Verbleibende Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelungen im privaten (Bau von Wohnhäusern und Nebenanlagen) Bereich können nur durch Entsiegelungen in gleichem Umfang ausgeglichen werden. Da solcherlei Flächen in der Umgebung nicht zur Verfügung stehen, müssen die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ersetzt werden.

#### Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser erfolgt durch die Überbauung mit Gebäuden sowie die Versiegelung durch notwendige Erschließungsanlagen, was im Endeffekt zu einer Minderung der Neubildung von Grundwasser führt.

Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden, wurde die maximal überbaubare Grundfläche der Hauptgebäude festgesetzt. Die Ausführung von privaten Zufahrten und –wegen sollte nur in der zwingend erforderlichen Breite und Länge befestigt werden. Die Befestigung ist wasserdurchlässig auszuführen, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu einem hohen Prozentsatz zu ermöglichen. Letzteres wurde im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Auch ist der öffentliche Fußweg ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das auf vollständig versiegelten Oberflächen (Dachflächen, asphaltierte Zufahrtsstraßen) anfallende Niederschlagswasser ist wegen des oberflächennah anstehenden Gesteines nicht innerhalb des Plangebiets versickerbar. Es ist jedoch grundsätzlich darauf zu achten, dass der natürliche Oberflächenabfluss durch das anfallende Niederschlagswasser sich nicht wesentlich erhöht. Daher wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur eine gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz erfolgen soll.

In einem Heilquellenschutzgebiet sind die Grundwasser besonders geschützt. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Anwendung von Bioziden im Plangebiet nicht zulässig ist.

#### Tiere und Pflanzen

Von dem Vorhaben sind keine im Naturraum seltenen oder geschützten Vegetationsbestände oder botanischen Besonderheiten betroffen. Jedoch werden durch die Umsetzung der Planung Eingriffe in vielfältige Gehölz- und Einzelbaumbestände in den Gärten und in Laub- und Mischwaldbestände erfolgen. Die Eingriffe in die intensiv genutzten Ziergärten sind hingegen als vergleichsweise gering zu bezeichnen.

Durch die Inanspruchnahme der Waldflächen im westlichen Bereich der Wohnbauflächen werden vorhandene und damit stabile Waldaußenränder in Anspruch genommen. Dies bedingt eine Destabilisierung für die dahinterliegenden Bestände. Langfristig ist an diesem Standort ein neuer

Waldrand aufzubauen (Zeitraum ca. 10 Jahre). Um einen funktionsfähigen Waldrand zu entwickeln, wurde über die textliche Festsetzung 13 zudem bestimmt, dass auf dem Flurstück 20/5 nach Rodung die Wohnnutzung erst dann zulässig wird, „wenn sich auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ein funktionsgerechter Waldrand gebildet hat.“

Die Anregung der Gemeinde Schlangenbad, erhaltenswerte Bäume im Waldbestand planungsrechtlich zu sichern, wurde vom Forstamt Rüdesheim nicht befürwortet, da diese Bäume im Einzelstand ihre Standfestigkeit einbüßen, wenn sie 20 – 30 Jahre im Zusammenhang des Waldes gestanden haben.

Die ökologische Wertigkeit der Gehölze wurde durch festgesetzte Pflanzlisten, die sich an der potentiellen, natürlichen Vegetation des Gebietes orientieren, sichergestellt.

Der Eingriff in Biotope wird durch die Erhaltung von Gehölzen und Einzelbäumen bzw. die Neupflanzung von Hecken auf freibleibenden Grundstücksflächen, die die Strukturvielfalt erhöhen, zum Teilausgleich des Eingriffs im Plangebiet führen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist auf externen Flächen zu kompensieren.

Die Umsetzung der Planung stellt einen erheblichen und unvermeidbaren Eingriff in das Lebensraumangebot und den Artenbestand dar. Insbesondere ist das Vorkommen der Äskulapnatter betroffen. Diese Eingriffe sind jedoch durch die Bereitstellung geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft ausgleichbar. Die Festsetzung von Trockenmauern als Stützbauwerke, sowie die Anlage von Steinhäufen, Holzstapeln und Komposthäufen auf den privaten Grundstücken dient der Bereitstellung geeigneter, warmer Unterschlupf- und Brutmöglichkeiten für die Äskulapnatter und zahlreicher weiterer Kleintierarten. In Verbindung mit den zu pflanzenden Gehölzen kann so ein vielfältiger und landschaftsraumtypischer Biotopkomplex bereitgestellt werden, der den Bedürfnissen dieser Art weitestmöglich entspricht. Um jedoch Beeinträchtigungen der Art durch Gartenchemikalien zu vermeiden, wird der Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide) im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit den Maßnahmen zum Schutz der Äskulapnatter wurden die Gärten als strukturreich bewertet und der Eingriff in das Schutzgut innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen. Es verbleibt lediglich ein Ausgleichsdefizit bezüglich wald- und gehölzbewohnender Arten, da die für den Wohnhausbau in Anspruch genommenen Gehölzstrukturen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Hier sind externe Ausgleichsflächen erforderlich.

#### Klima/ Luft

Die klimatischen Beeinträchtigungen wurden nicht als schwerwiegend beurteilt. Die Aufheizung der südexponierten Flächen bei Sonneneinstrahlung wird durch die geplante Bebauung zwar verstärkt, jedoch wird dieser Effekt durch die geringen Baudichten und die großen, verbleibenden Freiflächen nur sehr gering ausfallen. Zudem ist eine ausreichende Frischluftzufuhr durch die angrenzenden Waldflächen weiterhin gesichert.

Durch die Anpflanzung von Baum- und Heckenpflanzungen sollten günstige Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Plangebietes erzielt werden können. Separate Maßnahmen zu Ausgleich der Auswirkungen auf das Klima sind nicht erforderlich.

Luftverunreinigungen werden durch die Verwendung moderner Heizungsanlagen weitestgehend ausgeschlossen.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich befinden sich Kulturdenkmäler i.S. des § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG), und zwar die Bestandsbebauung **Omsstraße Nr. 2, 3 und 4**.

Es handelt sich um Villengebäude im Bestand sowie Sukzessionsflächen (Waldflächen), in denen Reste von Treppen- und Fundamentanlagen einer früheren Bebauung zu finden sind. Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Mit der vorgesehenen Planung sind somit keine Auswirkungen auf bestehende Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### Landschaftsbild und Erholung

Die Eingriffe in das Landschaftsbild ergeben sich durch die Exposition der zukünftigen Bebauung, die vom gegenüberliegenden Hang gesehen werden kann und die erforderliche Rodung von Waldflächen. Da die Neubauten jedoch eine Fortsetzung einer bestehenden Siedlung bilden und es sich am westlichen Ortsrand um eine Erweiterung von lediglich drei Bauplätzen handelt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild verträglich. Zudem wird durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung innerhalb von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> großen Baurundstücken das Einfügen in den Bestand gewährleistet. Auch ist der Eingriff durch den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze und der Neuanlage von Grünstrukturen innerhalb der Neubauplätze ausgeglichen. Die Verwendung standortgerechter Arten für Bepflanzungen stellt die Entwicklung eines landschaftstypischen Erscheinungsbildes sicher. Trockenmauern aus anstehendem Gestein als Stützbauwerke tragen zudem zur Bereicherung des Gesamtbildes in regionstypischer Weise bei. Mit Durchführung der genannten Maßnahmen können die Eingriffe in das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion bzw. die Auswirkungen durch den Entzug der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Erholungsraumes sind gering. Die beabsichtigte Umwandlung von Waldflächen in Baugrundstücke für eine weitläufige Bebauung betrifft im Wesentlichen zwei insgesamt rund 3.200 m<sup>2</sup> große Grundstücke unmittelbar an der Omsstraße. Diese sind derzeit teilweise durch einen alten Metallzaun eingefriedet und der Allgemeinheit unzugänglich.

Die Waldflächen sind nicht durch Wege erschlossen und werden zudem wegen des Zauns und der angrenzenden privaten Gartengrundstücke nur sehr selten betreten. Angesichts der Größenverhältnisse zwischen der Rodungsfläche und den unmittelbar angrenzenden Wald- und Parkflächen kann nicht von keiner Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erholungsfunktion gesprochen werden.

#### Resümierend

Die Eingriffe, die mit der Planung vorbereitet werden, können zwar im Rahmen der Ausgestaltung des Baugebiets gemindert werden, ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist jedoch unter Beibehaltung der Planungsziele nicht erreichbar. Aus diesem Grund wurde der überschüssige Kompensationsbedarf vertraglich gesichert und auf externen Flächen erbracht. Auf der Kompensationsfläche sind Maßnahmen zu ergreifen, die diese Fläche für die Äskulapnatter aufwerten und dauerhaft besiedelbar machen.

Für den Eingriff in den Wald muss eine forstrechtliche Ausgleichsbilanz vorgelegt werden. Diese wird im Zusammenhang mit dem Antrag auf Rodungsgenehmigung vorgelegt.

Der Ausgleich der Waldflächenbilanz der Gemeinde Schlangenbad erfolgte durch erstmalige Aufforstungen im Rahmen der Ortsumgehung Wambach. Diese Maßnahme wurde mit der Planfeststellung der Ortsumgehung festgesetzt und abgesichert.

In Abstimmung mit der UNB erfolgen die Ersatzmaßnahmen auf 5.000 m<sup>2</sup> Fläche im Oberen Kurpark und Ziegenwiese durch Extensivierung der Pflege auf 2-schürige Mahd und durch Aufforstung von Laubwald in Hausen v.d.H auf einer Fläche von 15.000 m<sup>2</sup> in Flur 2, Flurstück 2.

## 5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Frühzeitige Beteiligung

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Aus dieser Beteiligung lagen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Planentwurf vor.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

##### **Anregungen des Forstamtes Rüdesheim, Hessen-Forst mit Schreiben vom 17.07.2009**

Für die seitens der Oberen und der Unteren Forstbehörde im Jahr 2005 vorgebrachte erhebliche Bedenken und Einwendungen gegen die Bebauung der "Westlichen Omsstraße" im Bereich des westlichen Waldbereiches wurden im gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 06.01.2006 ein Kompromiss gefunden. In den Flurstücken 5 und 7/1 der Flur 14 hinter der zu rodenden Waldfläche ist bereits im Vorfeld durch waldbauliche Maßnahmen ein Bestandrand aufzubauen. Die im Bebauungsplan mit A und B bezeichneten Flächen, mit einer Breite von insgesamt 25 m, wurden als Wald festgesetzt. Durch Festsetzung wurde bestimmt, dass die Fläche A durch Sukzession zu einem Waldrand entwickeln wird und die Fläche B zu einem Offenlandstreifen. Somit ist hier kein Widerspruch zum Fortbestand der Waldabteilung gegeben.

Die forstrechtliche Ausgleichsbilanz wird dem Hessen-Forst bei Antrag der Rodungsgenehmigung vorgelegt.

##### **Stellungnahme nach § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 04.07.2009**

Die Bedenken gegen eine Bebauung im westlichen Teil, dem oberen Ende der Omsstraße wurden zurückgewiesen. Die betroffenen Bauplätze sind durch den oberen Teil der Omsstraße bereits erschlossen. Sie sind seit mehreren Jahrzehnten eingefriedet und erst durch Ausbleiben einer anderen Nutzung Teil des Waldes geworden. Dem vorgeschlagenen Verzicht auf diese Bauplätze steht kein wesentlicher Gewinn für den Forst gegenüber.

##### **Anregungen des Landkreises Limburg-Weilburg mit Schreiben vom 07.07.2009**

Der Ausgleich erfolgt über Pflegemaßnahmen bestehender Grünflächen sowie eine bereits abgestimmte Aufforstung. Die Belange der Landwirtschaft sind damit in die Abwägung eingegangen und angemessen berücksichtigt.

##### **Anregungen des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 23.07.2009**

#### **Untere Naturschutzbehörde**

Die Anforderungen an eine sachgemäße Abwägung im Hinblick auf die Einhaltung der Umweltbelange §§ 1(5) 1, 1a BauGB wurden berücksichtigt und abschließend geregelt. Bei einem Abstimmungstermin mit der UNB wurden Flächen bestimmt, welche den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der festgesetzten Schutzmaßnahmen für die Äskulapnatter wurden die Gärten zudem als strukturreich bewertet. Damit reduziert sich der Ausgleichsbedarf von 215.665 Punkten auf 128.938. Dieser wurde mit den zugeordneten Maßnahmen gedeckt.

Die Anregung zum Bodenschutz bzw. die überschüssigen Erdmassen abzufahren und an anderer Stelle ordnungsgemäß zu entsorgen, wurde im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie zum vorbeugenden Schutz der Restvegetation und der angrenzenden unbebauten Grundstücke sowie eine Vorgabe zur zeitlichen Lagerung des Baugrubenverfüllungsmaterials nur im Bereich der überbaubaren Fläche zurückgewiesen. Auffüllungen und Abtragen auf dem Grundstück sollen grundsätzlich die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen, gleichzeitig soll im Sinne der Abfallvermeidung der Baugrubenaushub, soweit möglich, auf den Baugrundstücken selbst verbleiben.

### **Untere Wasserbehörde**

Der Anregung die unterschiedlich betroffenen Schutzzonen des Heilquellenschutzgebiets (Zonen I, II und III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und Schutzzonen A, B, C und D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen) differenziert zu kennzeichnen wurde im Bebauungsplan gefolgt.

Der Anregung zur Festsetzung der Bebauung mit einem besonders gesicherten dichten Anschluss an die Kanalisation wurde nicht gefolgt. Für eine Festsetzung nach § 9 BauGB fehlt es an der entsprechenden Rechtsgrundlage. Jedoch wurde in den textlichen Festsetzungen unter III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen Punkt 2 ein Hinweis auf die Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebiets und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung (Handlungspflichten und –verbote) aufgenommen.

Der Hinweis, dass der Einsatz von Erdreichwärmesonden in dem Gebiet nicht zulässig ist, wurde in den textlichen Festsetzungen unter III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen Punkt 2 aufgenommen.

### **Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 23.07.2009**

Der Anregung, die Baugrenze unmittelbar um die Kulturdenkmäler zu führen, damit sie durch mögliche bauliche Erweiterungen nicht zerstört werden, wurde nicht gefolgt. Eine eng auf die Grundrisse abgestimmte Baugrenze ist nicht im Sinne einer Bauleitplanung. Bauliche Veränderungen an den Baudenkmalern bedürfen ohnedies der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

### **Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 05.08. 2009**

#### **Obere Forstbehörde**

Der Anregung, zum Aufschub der Wohnnutzung auf dem Flurstück 20/5 bis zur Ausbildung eines funktionsgerechten Waldrands wurde gefolgt.

Die Bedenken in Bezug auf forstrechtlichen Ersatz wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde die bereits vorgesehene zusätzliche Aufforstung im Bereich der Ortsumgehung Wambach im Rahmen einer Bilanzierung zum Rodungsantrag als Ausgleich angesetzt.

#### **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden**

Der Hinweis zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets und Heilquellenschutzgebiets wurde in die textlichen Festsetzungen unter III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme mit exemplarischen benannten Verboten aufgenommen.

## **Öffentliche Auslegung**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Aus dieser Beteiligung lagen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Planentwurf vor.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

#### **Anregungen des Naturpark Rhein-Taunus, Idstein mit Schreiben vom 15.12.2009**

Die Vorschläge zum Erlass erweiterter Gestaltungsvorschriften wurden nicht berücksichtigt. Über die Kontrolle der Höhenentwicklung und die Sicherung einer einheitlichen Farbgebung der Dächer hinaus erscheinen keine weiteren Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude erforderlich. Für das Landschaftsbild sind auch bei einer durch den Bebauungsplan nicht untersagten individuellen Farbgestaltung allenfalls geringe nachteilige Auswirkungen zu befürchten. Der Erholungswert der Landschaft wird im gegebenen Maßstab nicht beeinträchtigt.

#### **Stellungnahme nach § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände mit Schreiben vom 18.12.2009**

Die Bedenken gegen eine Bebauung im westlichen Teil, dem oberen Ende der Omsstraße, wurden zurückgewiesen. An der Festsetzung für die Bauplätze wurde entsprechend der Abwägung zum Schreiben vom 04.07.2009 festgehalten. Die betroffenen Bauplätze sind durch den oberen Teil der Omsstraße bereits erschlossen. Sie sind seit mehreren Jahrzehnten eingefriedet und erst durch Ausbleiben einer anderen Nutzung Teil des Waldes geworden. Dem vorgeschlagenen Verzicht auf diese Bauplätze steht kein wesentlicher Gewinn für den Forst gegenüber.

#### **Anregungen des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 30.12.2009**

##### **Untere Naturschutzbehörde**

Mit dem Verweis auf die Stellungnahme vom 23.07.2009 wurde die Stellungnahme gleichlautend mit der Abwägung gewertet.

Die Anforderungen an eine sachgemäße Abwägung im Hinblick auf die Einhaltung der Umweltbelange §§ 1(5) 1, 1a BauGB wurden berücksichtigt und abschließend geregelt. Bei einem Abstimmungstermin mit der UNB wurden Flächen bestimmt, welche den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der festgesetzten Schutzmaßnahmen für die Äskulapnatter werden die Gärten zudem als strukturreich bewertet. Damit reduziert sich der Ausgleichsbedarf von 215.665 Punkten auf 128.938. Dieser wird mit den zugeordneten Maßnahmen gedeckt.

Die Anregung, die überschüssigen Erdmassen abzufahren und an anderer Stelle ordnungsgemäß zu entsorgen sowie zur Lagerung des Baugrubenverfüllmaterials nur im Bereich der überbaubaren Fläche wurde zurückgewiesen. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen grundsätzlich die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen, gleichzeitig soll im Sinne der Abfallvermeidung der Baugrubenaushub, soweit möglich, auf den Baugrundstücken selbst verbleiben.

##### **Untere Wasserbehörde**

Der Anregung der Abstimmung der Ausführung für den Kanalanschluss wurde durch Aufnahme des Hinweises gefolgt.

### **Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 05.01.2010**

Der Anregung zur Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an den Bestand der Denkmalgeschützten Gebäude wurde nicht gefolgt. Der heterogene Bestand an neuen und alten Gebäuden ist einerseits prägend für das Plangebiet. Andererseits lassen sich aus diesem Bestand über die getroffenen Festsetzungen der Geschossigkeit und der Außenwandhöhen keine verbindlichen, städtebaulich wie architektonisch sachgerechten Vorgaben ableiten.

### **Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 23.12. 2009**

#### **Obere Forstbehörde**

Die Stellungnahme zu den Belangen des Waldes und des Forstes wurden entsprechend der Stellungnahme vom 5. August 2009 gewertet.

## **6 Gründe für die Wahl des Plans**

Für Schlangenbad ergeben sich aufgrund der Lage in einem topographisch nicht unproblematischen Gelände keine großen Möglichkeiten für eine Siedlungserweiterung. Aufgrund des nicht mehr gegebenen Erfordernisses, das im Flächennutzungsplan (FNP) a.F. als Sondergebiet "Kur" dargestellte Gebiet als solches zu nutzen, wurden daher Überlegungen angestellt, diesen Bereich für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das teilweise bereits bebaute Gebiet westlich der Omsstraße wurde eine planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche geordnete Entwicklung geschaffen. Es wurde einer städtebaulichen Fehlentwicklung der nahe den Kurbetrieben gelegenen Gebietsflächen durch eine verbindliche Bauleitplanung entgegengewirkt: Die Flächennutzungen wurden geordnet und es wurden weitere Bauflächen für den Eigenbedarf geschaffen.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des FNP wurden jedoch erhebliche Bedenken seitens der Behörden geäußert, insbesondere im Hinblick auf die Waldinanspruchnahme, die erforderliche Kompensation und die Betroffenheit von geschützten Arten (Äskulapnatter).

Daraufhin wurde ein neues städtebauliches Konzept mit einem erheblich verkleinerten räumlichen Geltungsbereich erstellt, welches im vorliegenden Bebauungsplan "Westliche Omsstraße" dargestellt ist.

Plankonforme Alternativen können daher lediglich in der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gesehen werden. Dieses ist jedoch aufgrund der gegebenen Empfindlichkeit des Plangebietes in puncto Artenschutz und Topographie sowie der bereits bestehenden Wohngebäude den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die baulichen Anlagen bestehen bleiben. Die forstwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin fortgeführt. Der Zustand des Schutzgutes Boden oder Wasser würde sich nicht wesentlich verändern. Die geringe Anzahl der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten wird weiterhin ihren Lebensraum finden. Jedoch verbliebe ein Bedarf der Schaffung von Wohnraum, der anderweitig zu verwirklichen wäre.