

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



Bebauungsplan  
und Umweltbericht

Westliche Omsstraße

Begründung

Stand: Satzung, März 2010

## **STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure  
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. U. Wolter

---

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.3 Planungsvorgaben.....	2
1.3.1 Regionalplan Südhessen.....	2
1.3.2 Flächennutzungsplan .....	3
1.3.3 Landschaftsplan .....	3
1.3.4 Schutzgebietsausweisungen .....	4
1.3.4.1 Naturschutz.....	4
1.3.4.2 Gewässerschutz.....	4
1.3.4.3 Denkmalschutz.....	5
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
2.1 Beschreibung des Planungsraums .....	6
2.2 Art der baulichen Nutzung .....	7
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.4 Bauweise.....	8
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
2.6 Grundstücksgößen .....	9
2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	9
2.8 Höhenlage baulicher Anlagen.....	9
<b>3 Erschließung</b>	<b>11</b>
3.1 Innere und äußere Erschließung .....	11
3.2 Ruhender Verkehr .....	11
3.3 ÖPNV .....	11
3.4 Versorgungsleitungen.....	12
<b>4 Bauordnungsrecht</b>	<b>13</b>
4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13

---

<b>5</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b>	<b>14</b>
5.1	Trinkwasserversorgung .....	14
5.2	Löschwasserversorgung.....	14
5.3	Entwässerung.....	14
5.4	Schutzgebiete.....	15
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1	Einleitung.....	16
6.1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans.....	16
6.1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
6.2.1	Bestandsaufnahme der abiotischen Naturfaktoren und der Topographie .....	17
6.2.2	Bestandsaufnahme Luft und Klima.....	17
6.2.3	Bestandsaufnahme des Schutzgutes Wasser .....	18
6.2.4	Bestandsaufnahme der Biotopsituation .....	18
6.2.4.1	Heutige potentielle natürliche Vegetation .....	18
6.2.4.2	Biotoptypenbestand und -bewertung .....	18
6.2.5	Bestandsaufnahme Fauna .....	21
6.2.6	Bestandsaufnahme Landschaftsbild, Erholung.....	22
6.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	22
6.2.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft .....	23
6.2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	23
6.2.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Flora .....	23
6.2.11	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna .....	24
6.2.12	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild .....	24
6.2.13	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen .....	25
6.2.14	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	25
6.2.15	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	26
6.2.16	Plankonforme Alternativen und Nullvariante .....	29
6.3	Zusätzliche Angaben .....	29
6.3.1	Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	29

6.3.2	Vorgesehene Überwachung (Monitoring) .....	30
6.3.3	Zusammenfassende Bewertung .....	30
<b>7</b>	<b>Eingriff und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>34</b>
8.1	Textliche Festsetzungen .....	34
8.2	Biotypenbestand .....	41
8.3	Heilquellenschutzgebiete .....	42

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung Schlangenbad hat beschlossen, für das teilweise bereits bebaute Gebiet westlich der Omsstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Es wird einer städtebaulichen Fehlentwicklung der nahe den Kurbetrieben gelegenen Gebietsflächen durch eine verbindliche Bauleitplanung entgegengewirkt: Die Flächennutzungen werden geordnet und es werden weitere Bauflächen für den Eigenbedarf geschaffen. Das Interesse an der Realisierung von weiteren Bauvorhaben (Wohngebäude) seitens der Eigentümer ist gegeben.

Das Plangebiet ist von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ausgenommen. Bis zur Neuauftellung des heute gültigen Flächennutzungsplanes war das Plangebiet dem Sondergebiet Kur zugeordnet. Ein Bebauungsplan für das Kurgebiet liegt nicht vor, so dass Bauvoranfragen derzeit durch den Rheingau-Taunus-Kreis als Baugenehmigungsbehörde nach den §§ 34 (Einfügungsgebot) bzw. 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Plangebietes befinden sich Wohngebäude sowie ein Beherbergungsbetrieb.

Mit dem Bebauungsplan "Westliche Omsstraße" wird die planungsrechtliche Sicherheit zur Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben durch geeignete Festsetzungen, wie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Art und das Maß der baulichen Nutzung, für das gesamte Plangebiet geschaffen. Zudem ist der Bebauungsplan das richtige Instrumentarium, das Plangebiet, als südlichen Abschluss des Talraumes, in dem sich der Kurpark befindet, städtebaulich ansprechend zu gestalten.

Die Vertretung der Gemeinde Schlangenbad hat am 01.02.1996 beraten und 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 abzusehenden, künftigen Entwicklungen im Kurbetrieb zu Grunde zu legen. Da Vorhaben zur Ergänzung des Kurbetriebes im Plangebiet weder beabsichtigt, noch unabdingbar sind und vorhandene Nutzungen auch im Allgemeinen Wohngebiet durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig bleiben, wird im Ergebnis die Nutzungsänderung für eine hier gewünschte städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen und zur Ordnung der derzeitigen Flächennutzungen als erforderlich erachtet.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung, welche zusätzlich zum vorliegenden Geltungsbereich die Flächen der ehemaligen Gärtnerei sowie die Frischwiese im Waldgebiet und private Grundstücksflächen rückwärtig der Bebauung entlang der Omsstraße umschloss, wurde ein Gutachten zum Vorkommen der Äskulapnatter für das gesamte Plangebiet erstellt und durch ein Ingenieurbüro die Möglichkeit zur Erschließung der Flächen oberhalb der ehemaligen Gärtnerei geprüft.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.04.2007 wurde schließlich beschlossen, die Waldwiesen oberhalb des Kurparks zum Schutz des Wasser- und Naturhaushaltes, des Lebensraumes wärmeliebender Arten sowie des Landschaftsbildes am oberen Kurpark aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Begründet ist dies unter anderem mit den Schwierigkeiten, diese Flächen wirtschaftlich, aber auch unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll zu erschließen. Ebenso wurde der Bereich der ehemaligen Gärtnerei mit den angrenzenden Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Für die Gärtnerei liegen derzeit noch keine umsetzbaren Konzepte für die Gestaltung und Nutzung vor. Der übrige Bereich bleibt einschließlich der Waldflächen im Westen des Plangebietes Gegenstand der Planung.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht, welcher Teil dieser Begründung ist, enthalten.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Schlangenbad und westlich der Einrichtungen des Kurbetriebes. Es ist über die Omsstraße zu erreichen. Im Süden des Plangebietes verläuft die Stichstraße Hessenallee, die hier in einen öffentlichen Parkplatz mündet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke in der Gemarkung Schlangenbad:

### Flur 14:

F1St.-Nr.: 5 teilweise und 7/1 teilweise (Waldmaßnahmenfläche A-B), 20 teilweise (Waldweg, Verlängerung Omsstraße)

### Flur 15:

F1St.-Nr.: 4/6 teilweise, 82/4, 4/24 teilweise, 4/21 teilweise (Waldweg), 4/8

### Flur 5:

F1St.-Nr.: 96/45 teilweise, 20/4, 20/5, 20/6 teilweise, 92/41, 88/10, 66/11, 12/8, 12/5, 12/7 (alt) - 12/9, 12/10, 12/11 (neu), 15/1, 43/1(alt) – 43/2, 43/3, 43/4 (neu) (Omsstraße), 34/11 teilweise (Omsstraße).

## **1.3 Planungsvorgaben**

### **1.3.1 Regionalplan Südhessen**

Die Gemeinde Schlangenbad gehört nach dem Regionalplan dem Strukturraum "Ordnungsraum" an und ist als Kleinzentrum eingestuft. Damit hat sich die Entwicklung von Wohnsiedlungen grundsätzlich auf die Eigenentwicklung zu konzentrieren.

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den Bereich des Plangebietes als "Siedlungsfläche Bestand" aus. Die Fläche liegt inmitten von Waldflächen, die im Nahbereich des Plangebietes auch überlagert sind mit der Darstellung "Regionaler Grünzug" und "Bereich für die Grundwassersicherung".

Zielsetzung für einen Bereich "Regionaler Grünzug" ist die Freihaltung großräumiger, zusammenhängender und unbesiedelter Freiräume von Besiedelung, Verkehrsanlagen oder auch Infrastrukturmaßnahmen.

Der Schutz des Grundwassers beinhaltet, dass dieser Vorrang hat vor jeglicher Nutzung welche die verschmutzungsempfindlichen Grundwasservorkommen beeinträchtigen können.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 16.06. 2006) unter Hinweis auf § 5 (1) Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden aufgrund von Bedenken gegenüber der Entwicklung eines Baugebietes - insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme von Waldflächen und der erforderlichen Kompensation bzw. der Betroffenheit der Äskulapnatter - die Entscheidung zur Darstellung der Flächennutzungen zurückgestellt. Die Zielsetzung, den Bereich "Omsstraße" neu zu ordnen und städtebaulich behutsam zu entwickeln, wurde dadurch aber nicht in Frage gestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nun im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan im Bereich der offen gelassenen Darstellung ergänzt. Die Abgrenzung der Ergänzung bezieht sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Vorentwurfsfassung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Laufe des Verfahrens reduziert (siehe auch Kap. 1.1). Im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.3.3 Landschaftsplan

Die Plangebietsflächen sind im genehmigten Landschaftsplan (1998)<sup>1</sup> der Gemeinde Schlangenbad mit unterschiedlichen Darstellungen belegt.

In der Entwicklungskarte ist der nördliche Teil des Grundstückes 82/4 und das Flurstück 4/24 als Wald dargestellt. Das Flurstück 20/4, die westlich angrenzende Fläche und die Böschung nördlich der Hessenallee sind ebenfalls mit der Darstellung "Wald" belegt. Die übrigen Flächen sind als Kurbereich festgestellt.

Die Hessenallee ist Teil eines "erholungsbedeutsamen Rad- und Wanderweges im Gesamt- raum Naturpark Taunus".

Im Westen des Plangebietes, im Bereich Kurpark / Parkplatz, ist als Maßnahme die Entwicklung eines Biotopverbundes (Trittsteine) für Reptilien, z.B. Eiablage-, Sonnenplätze und hohlraumreiche Versteckmöglichkeiten vorgesehen. Diese Maßnahme wurde im Sommer 2003 umgesetzt („Schlangen-Zoo“).

Als fachliche Maßnahme zur wasserwirtschaftlichen Nutzung wird das Öffnen von verrohrten oder überdeckten Gewässerläufen (Renaturierung), hier Warmer Bach, sowie im Kurpark das Herausnehmen des Teiches aus dem Hauptschluss des Warmer Bachs vorgeschlagen.

Im Maßnahmenkatalog<sup>2</sup> sind als für eine Kompensation geeignete Maßnahmen die Verbesserung des Kurangebotes durch die Erweiterung des Kurparkes im Adelheidtal und die Gewässerrenaturierung durch Öffnung des Warmen Bachs [SB 03] sowie die Beseitigung von biologischen Barrieren [SB 012] benannt.

Die mit diesem Bauleitplanverfahren geplanten Nutzungsänderungen sind im Landschaftsplan Schlangenbad von 1998 nicht berücksichtigt. Daher ist parallel mit der Aufstellung des

---

<sup>1</sup> Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad

<sup>2</sup> Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad 1987, Kap. 6.2.3, S.105

Bebauungsplanes ein Landschaftsplan<sup>3</sup> zu diesem erarbeitet worden, der die Ziele und die erforderlichen Maßnahmen für das Plangebiet darstellt und damit den Landschaftsplan Schlangenbad gemäß § 4 (4) HENatG fortschreibt. Die Ergebnisse dieses Landschaftsplanes sind in den Umweltbericht aufgenommen worden.

### 1.3.4 Schutzgebietsausweisungen

#### 1.3.4.1 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der streng geschützten **Äskulapnatter**.

Nach den Aussagen des Flächennutzungsplanes gibt es in Schlangenbad geplante **Schutz- und Bannwaldausweisungen** für vorhandene Waldgebiete, parzellenscharfe Abgrenzungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

#### 1.3.4.2 Gewässerschutz

In der Aue des Warmen Bachs liegen warme Mineralquellen welche mit Temperaturen von 21 bis 31°C aus einer Tiefe von 600-700 m steigen. Zum Schutz dieser Quellen existiert ein festgesetztes Heilquellenschutzgebiet.

Das geplante Baugebiet befindet sich im **Heilquellenschutzgebiet** des Staatsbades Schlangenbad. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Staatsbades Schlangenbad GmbH vom 10. August 1987 regelt den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquellen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des qualitativen Schutzes von den Verboten der Schutzzonen II und III, hinsichtlich des quantitativen Schutzes von den Genehmigungsvorbehalten der Schutzzonen B und C betroffen. Aus der Verordnung zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes (HQS-VO) vom 10.08.1987 ergeben sich folgende besondere Einschränkungen für das Baugebiet:

- In der Zone III und folglich damit auch in der Zone II ist die Bebauung ohne besonders gesicherten dichten Anschluss an die Kanalisation verboten (§ 4 Ziffer 3 HQS-VO). Das bedeutet, dass die Verlegung eines einwandigen Abwasserrohres ohne weiteres Sicherungssystem wasserrechtlich nicht zulässig ist. Beispielhaft kommen stattdessen in Frage die Verwendung eines doppelwandigen Abwasserrohres oder eines PE-HD-Mediumrohres mit Detektionschicht und Schutzmantel geeignet zur Lecküberwachung.
- Weiterhin ist die Niederbringung von Erdreichwärmesonden in dem Gebiet nicht zulässig.

Dies ergibt sich aus dem Genehmigungsvorbehalt für Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände in der Zone C und Bodeneingriffe über 3 m unter Gelände in der Zone B (§ 8 Ziffer 1 und § 9 Ziffer 1 HQS-VO).

Nach der Karte für die "Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen" des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) handelt es sich bei der gesamten Fläche um ein wasserwirtschaftlich unzulässiges Gebiet. Daraus folgt, dass im Falle eines Antrags zur Niederbringung von Erdwärmesonden eine Beteiligung des HLUG erforderlich ist.

---

<sup>3</sup> Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße", Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Meckenheim, Stand: 2001

derlich wird. Mit einer positiven Stellungnahme des HLUG wird nicht gerechnet, so dass der Antrag seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde abgelehnt werden muss.

Im Plangebiet ist aus Gewässerschutzgründen auch die Lagerung von Mineralölen verboten ist.

Diese und weitere Verbote, die exemplarisch vom RP Darmstadt in seiner Stellungnahme benannt wurden, sind in die textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I-III des Wasserverbandes Oberer Rheingau (heute Rheingauwasser GmbH). Das Wasserschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 01.06.2006 festgesetzt und im StAnz. 32/2006 S. 1811 veröffentlicht. Es ist die Schutzzone III betroffen. Die Verordnung ist zu beachten (siehe Abbildung Anhang 8.3).

#### **1.3.4.3 Denkmalschutz**

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde wird mitgeteilt, dass sich in dem Planbereich Kulturdenkmäler i.S. des § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) befinden. Es sind dies die **Omsstraße Nr. 2, 3 und 4**. Die Kulturdenkmäler sind mit dem Planzeichen "D" (gemäß Ziffer 14 der Anlage zur Planzeichenverordnung) in der Planzeichnung versehen.

Es wird seitens der Unteren Denkmalbehörde darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Baufenster unmittelbar um die Kulturdenkmäler allenfalls geringfügig durch Anbauten ausgenutzt werden können und auch dies nur unter der Voraussetzung, dass diese Anbauten (z.B. Wintergarten) mit dem Denkmal kompatibel sind. Auf jeden Fall bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Im Plan ist darüber hinaus nachrichtlich übernommen, dass bei Bauarbeiten auch Bodendenkmäler gefunden werden können, die der Denkmalpflegebehörde gemeldet werden müssen.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Beschreibung des Planungsraums

Die Plangebietsflächen, welche bisher dem Kurbereich zugeordnet sind, weisen beidseitig der Omsstraße eine villenähnliche Bebauung auf, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird und teilweise auch dem Kur- und Hotelbetrieb dient sowie ärztliche Praxen beherbergt.

Die Größen der bebauten Grundstücke liegen heute sowohl bei 1.550 m<sup>2</sup> und 2.700 m<sup>2</sup> als auch bei 7.500 m<sup>2</sup>. Die Freiflächen der mit Villen bebauten Grundstücke sind überwiegend



als Ziergärten angelegt. Im Nordosten auf Flurstück 4/8, südlich des Gemeindeweges, ist ein eher dem Typ Wochenendhaus (Holzbauweise) zuzuordnendes Gebäude vorzufinden. Der Garten ist verwildert und geht in jungen Laubwald über. Im Westen des Plangebiets ist dichter Mischwald im Bestand. Das Plan-

gebiet ist nach Süden exponiert und hat ein durchschnittliches Geländegefälle von ca. 30 %.

Im Ganzen stellt sich das Plangebiet heute als Gebiet in ruhiger Lage inmitten einer Wald- und Parklandschaft mit hoher Wohnqualität dar. Nicht zuletzt liegt dies auch am sehr geringen Verkehrsaufkommen, das ausschließlich durch Anliegerverkehr und Besucher des Waldfriedhofs Schlangenbad in der Verlängerung der Omsstraße hervorgerufen wird.

Nördlich der Hessenallee und unterhalb der Hangkante der privaten Gartenflächen liegen die Flächen der ehemaligen Gärtnerei, die heute über die Stellplatz- und Garagenanlage von der Omsstraße her erschlossen werden. Sowohl die Stellplatzflächen als auch die Gärtnerei liegen schätzungsweise wiederum 5 m im Mittel über der Hessenallee.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene und verträgliche Verdichtung innerhalb der Baugebietsflächen zu erreichen. Dabei sollen die vorhandene Bebauungsstruktur, die Bauformen und Kubaturen (Maß der baulichen Nutzung) ihre Berücksichtigung finden.

Der vorhandene Waldbestand kann im Westen des Plangebiets nicht erhalten werden. Es soll hier durch Rodung Raum für zwei Bauplätze geschaffen werden. Um eine Schwächung des Waldrandes zu vermeiden, soll der Waldrand vor der Rodung sukzessiv neu aufgebaut werden.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Überplanung der Plangebietsflächen werden die heute noch unbebauten Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Gleichzeitig wird aber auch die Zulässigkeit bzw. Fortführung der dem Kurgebiet weiterhin dienenden Nutzungen (Hotelbetrieb, Praxisräume usw.) gewährleistet bleiben und daher planungsrechtlich abgesichert.

Aus diesen Gründen wird ein Teilbereich des Plangebietes als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig (§ 4 (2) BauNVO) bleiben hier Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Fortführung der hier vorzufindenden Nutzungen ist damit gewährleistet.

Grundsätzlich nicht zugelassen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Großteil dieser Nutzungen würde sich allein schon durch ihren Flächenanspruch für das Gebäude und erforderliche Stellplatzanlagen nicht in den vorherrschenden Gebietscharakter einfügen. Überdies ist ein Flächenbedarf für diese Nutzungen an diesem Ort nicht gegeben.

Um den heute gegebenen Gebietscharakter zu entsprechen und weiterhin wahren zu können, wird für den übrigen Bereich ein **Reines Wohngebiet (WR)** nach § 3 BauNVO festgesetzt. Dieses Baugebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen; die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Aufschiebende Bedingung

Die als Wohnbaufläche festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 20/5 wird durch eine Festsetzung mit zeitlich bedingter Nutzungsbestimmung versehen, damit sich der angrenzende Waldrand vor der Bebauung entwickeln kann. Dies ist im Rahmen des Schutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche, die zulässige Geschossfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

### Zulässige Grundfläche

Eine Grundflächenzahl (GRZ) setzt die maximal zulässige Grundfläche in Relation zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks fest. Damit ist verbunden, dass bei den vorhandenen unterschiedlich großen Grundstücken entsprechend erheblich unterschiedlich große Gebäude entstehen könnten, die zu den Gebäuden im Bestand und zueinander nicht in einem ausgewogenen Verhältnis stehen würden. Um dies zu vermeiden ist zusätzlich zur Festlegung der zulässigen Grundfläche eine absolute Größe (GR) bestimmt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist es zweckmäßig zu unterscheiden, welchem Gebietstyp die Baugrundstücke zugeordnet sind. Innerhalb des festgesetzten **Allgemeinen Wohngebietes** sollen die baulichen Maßnahmen für die dem Kurgebiet dienenden Nutzungen gesichert und fortgeführt werden können. Daher wird hier eine zulässige Grundfläche für

das Hauptgebäude von 220 bzw. 250 m<sup>2</sup> ermöglicht. Diese Grundfläche ist aus dem Bestand abgeleitet.

Hingegen sollen sich die neu geplanten Wohnbauflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, also im **Reinen Wohngebiet**, zwar in ihrer Maßstäblichkeit in die Nachbarschaft einfügen, gleichzeitig aber auch durch ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung den Ortsrand verträglich gestalten. Daher ist generell für diesen Bereich die zulässige Grundfläche für das Einzelhaus mit 180 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen GR durch Terrassen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 erfolgen. Bei einem Grundstück in der Mindestgrundstücksgröße von 1.100 m<sup>2</sup> wäre eine Überbauung von insgesamt 330 m<sup>2</sup> ermöglicht.

#### Zulässige Geschossfläche

Die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) ist analog zu der festgesetzten GR und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird angestrebt, die Höhenentwicklung der Gebäude möglichst gering zu halten. Auch ist das extrem hangige Gelände in diesem Bereich zu berücksichtigen. Daher wird für das gesamte Baugebiet die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.

Aufgrund der Topographie kann es sich allerdings als nicht unproblematisch erweisen, nur ein Vollgeschoss zu errichten, da zwangsläufig unterhalb des festgesetzten Vollgeschosses ein weiteres Vollgeschoss nach der bauordnungsrechtlichen Definition entstehen kann. Um dies zu vermeiden, ist festgesetzt, dass ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt.

## **2.4 Bauweise**

Für das geplante Wohngebiet sind Gebäude in Form von Einzelhäusern vorgesehen, deren maximale Grundfläche durch die festgesetzte GR reguliert ist. Die Einzelhäuser fügen sich in die bestehende Baustruktur ein und wahren den Gebietscharakter der lockeren Bebauung am Hang. Lediglich im Bereich des bereits bestehenden Doppelhauses bleibt der Bau dieser Hausform weiterhin ermöglicht.

Das nach Süden hin abfallende Gelände bietet allen Grundstücken gute Besonnungsmöglichkeiten und eröffnet Ausblicke auf die Parklandschaft des Kurgebietes und die umliegenden Waldgebiete.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln die Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken. Sie sind durch Baugrenzen definiert und so festgelegt bzw. dimensioniert, dass für die Stellung der baulichen Anlagen genügend Spielraum gegeben ist. Die Baufenster sind innerhalb den heute bestehenden Grundstücken angeordnet, so dass eine Bebauung ohne Umlegungsmaßnahmen ermöglicht ist.

Für die geplanten und bestehenden Gebäude ist jeweils ein Baufenster festgelegt. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist die überbaubare Grundstücksfläche eng am Bestand orientiert.

Nebenanlagen, wie zum Beispiel Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutzwände, Pergolen u.ä. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies schließt Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. bis maximal 30 m<sup>3</sup> ein.

Teilweise liegen überbaubare Grundstücksflächen nahe am Waldrand. Die Bebaubarkeit dieser Grundstücksflächen soll dennoch ermöglicht werden. Innerhalb des dargestellten Waldabstandes muss damit gerechnet werden, dass besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Sie sollen der Abwehr von Schäden für Leben und Gesundheit bei umfallenden Bäumen dienen. Zum Beispiel sind dies statisch verstärkte Dachstühle und Mauern bzw. "steife" Bauweisen.

## 2.6 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind aufgrund der bestehenden Strukturen auf ein Mindestmaß von 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dieser Bestimmung wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich des Plangebietes vermieden. Der Villencharakter des Gebietes inmitten einer Parklandschaft soll auch weiterhin erhalten bleiben, es wird eine zurückhaltende Entwicklung der Bauflächen angestrebt. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wird minimiert und negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden vermieden.

Bei Bebauung des Plangebietes nach der vorgeschlagenen Parzellierung können zu den sechs bestehenden Gebäuden noch weitere sieben Gebäude errichtet werden.

## 2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die angestrebte Eigenart des Wohngebietes kann durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern nicht abschließend bestimmt werden, da auch ein Einzelhaus in eine Vielzahl von Apartments aufgeteilt werden kann. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen sichert die Wohnqualität und wirkt außerdem einem weiteren Bedarf an Stellplatzflächen zu Lasten der Freiflächen und des Gebietscharakters entgegen.

## 2.8 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist für die talseitigen Gebäude durch die unter I. 13 getroffene Festsetzung bestimmt. Die Sockelhöhen (O.K. Erdgeschoßfußboden) sind mit - 0,50 m bis + 0,50 m über den erschließenden Verkehrsflächen festgesetzt. Es sollen hier die künftigen Baukörper untereinander zugeordnet werden, d.h. die Haupteingangsbereiche sind generell der Höhenlage der Straße angepasst. Hierdurch wird vermieden, dass bei tiefer als Straßenniveau gelegenen Eingangsbereichen (O.K. Erdgeschoß), das talseitige Gebäude optisch hinter der Straße versinkt. Des Weiteren begünstigt diese Festsetzung den Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal und Wasser) an die Leitungssysteme unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Wie in Kapitel 2.3 bereits erörtert, kann aufgrund des vorhandenen Geländegefälles zwangsläufig ein zweites Vollgeschoß entstehen. Damit diese Ausnahmeregelung, entgegen den städtebaulichen Zielen lediglich nur ein Vollgeschoß zuzulassen, durch das Anheben des

Eingangsbereiches nicht ausgenutzt wird, ist die Höhe der O.K. Erdgeschoß auf maximal 0,50 m über der Verkehrsfläche beschränkt.

## 3 Erschließung

### 3.1 Innere und äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet ist über die Omsstraße und die K 646 an die B 260 (Bäderstraße) angebunden.

Die innere Erschließung der heute bereits bebauten Flächen erfolgt über die Omsstraße, die ab der Höhe der westlichen Plangebietsgrenze als befestigter Wirtschaftsweg weiter nach Bärstadt führt. Die Erschließung dient allein den wenigen, innerhalb des Plangebietes bestehenden und den geplanten Wohngebäuden sowie der Zufahrt zum Waldfriedhof. Aufgrund der topographischen Situation weist die in Serpentina geführte Teilstrecke der Omsstraße Steigungen von ca. 12,5 % auf. Nach der Planung wird die Bau- und Nutzungsstruktur an der Omsstraße gegenüber heute nicht so verändert, dass ein Neubau einer Wendeanlage oder der Ausbau einer Fläche im Wald gerechtfertigt wäre. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Wenden in der Regel auf eigenen Grundstücken erfolgt.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes orientiert sich überwiegend an den vorhandenen Wegeparzellen, um Eingriffe in Natur und Landschaft, Kosten und umfangreiche Grunderwerbsmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Erschließung der Grundstücke 4/24 und 4/8 soll künftig über den im Gemeindeeigentum befindlichen, privaten Waldweg erfolgen. Eine öffentliche Widmung des Waldweges ist nicht beabsichtigt, so dass zur Sicherung der Erschließung die Belastung dieses Weges mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich ist. Der Ausbau des Weges ist von den Anliegern zu finanzieren. Die Erschließung des Gebäudes auf dem Grundstück 12/11 erfolgt über eine lange Zufahrt. Bei einer Teilung des Grundstücks sollte diese Erschließung gleichfalls gesichert sein. Die entsprechenden Flächen hierzu sind im Plan festgesetzt. Diese Festsetzung begründet jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, mittels dessen beschränkt dingliche Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

### 3.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind bereits heute schon im Straßenraum der Hessenallee und im angrenzenden öffentlichen Parkplatz vorzufinden. Erforderliche Stellplätze nach der Stellplatzsatzung sind auf den Grundstücken selbst herzustellen. Die Grundstücksflächen sind hierfür ausreichend groß.

### 3.3 ÖPNV

Im Entwurf des Nahverkehrsplanes des Rheingau-Taunus-Kreises ist das Plangebiet berücksichtigt. Das Plangebiet wird an den Busverkehr über die Bushaltestelle in der Rheingaustraße angebunden. Eine Führung der Buslinie über das Plangebiet ist nicht vorgesehen und angesichts der geringen Anwohnerzahl auch nicht sinnvoll. Die fußläufige Verbindung ist mit etwa 400 m zumutbar.

### **3.4 Versorgungsleitungen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet und der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen können erforderliche neuen Leitungen wie das Telekommunikationsnetz verlegt werden.

Eine Verkabelung über Masten ist mit dem Ortsbild im Plangebiet und in der Wirkung auf den angrenzenden Kurpark nicht vereinbar. Aus diesem Grund wird im Plan die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zwingend festgesetzt.

## 4 Bauordnungsrecht

Durch den § 81 der Hessischen Bauordnung ist den Kommunen die Möglichkeit gegeben, in Form von Satzungen zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen auch solche über örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Die Geltungsbereiche dieser Satzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Außenwandhöhen werden getroffen, damit sich die künftige Bebauung in Form und Gebäudehöhe in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die heute vorherrschende Dachform ist das Walmdach. Daher soll das Flachdach auch ausgeschlossen bleiben. Als geneigte Dächer fügen sich Sattel-, Walm- und Zeltdach in die Umgebung ein.

Aufgrund der zum Teil starken Hangneigung muss über die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinaus (Anzahl der Vollgeschosse) eine Festsetzung über die Außenwandhöhen getroffen werden (siehe II.2). Hiermit soll, insbesondere talseitig, eine Wirkung wie sie von mehrgeschossigen Wandhöhen ausgeht (gemessen von der Traufe bis zum natürlichen Gelände) vermieden werden.

## 5 Belange der Wasserwirtschaft

### 5.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteils Schlangenbad erfolgt über drei Brunnen sowie mehrere Schürfungen. Die Brunnen liegen westlich des Plangebietes im oberen Warmbachtal nahe dem Warmen Bach. Die Schürffassungen am Bremsersbach führen nur temporär nach längeren Niederschlägen Wasser.

Die genehmigte Wassermenge<sup>4</sup> beträgt 179.780 m<sup>3</sup>/a . Die entnommene Wassermenge betrug 108.986 m<sup>3</sup>/a <sup>5</sup>. Bei einer Nachverdichtung des Baugebietes mit 7 Wohngebäuden, die mit zwei Wohneinheiten belegt werden, errechnen sich bei einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE 35 weitere Einwohner. Unter der Annahme dass der Wasserverbrauch bei ca. 150 l/d liegt, ist mit einem zusätzlichen Wasserbedarf von 5,25 m<sup>3</sup>/d bzw. 1.920 m<sup>3</sup>/a zu rechnen. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist damit sichergestellt.

Nach erneuter Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans "Westliche Omsstraße" wurden seitens der Rheingauwasser GmbH bedingt durch die geodätische Höhe der geplanten Baugrundstücke und des derzeit vorhandenen Leitungsnetzes aktuelle Untersuchungen hinsichtlich der Wasserversorgung durchgeführt.

In der Omsstraße liegt bis in Höhe Haus Nr. 8 eine Versorgungsleitung DN 100 Grauguss. Bedingt der Geländehöhen kann bis Haus-Nr. 8 ein Versorgungsdruck von maximal 4 bar zur Verfügung gestellt werden. Sollte dieser Druck zur Versorgung bisher und höher gelegener Grundstücke nicht ausreichend sein, sind von den Grundstückseigentümer Druckerhöhungsanlagen zu deren Lasten zu errichten und zu betreiben.

### 5.2 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Versorgungsnetz hat sich seit den letzten Messungen aus 2005 aufgrund fortgeschrittener Inkrustierungen erheblich reduziert.

Aktuelle Messungen ergaben 15 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Um für das geplante Baugebiet ausreichenden Versorgungsdruck und Löschwassermengen zur Verfügung zu stellen, sind nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH die Erneuerung der Versorgungsleitung in der Omsstraße sowie die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage im Bereich Hessenallee erforderlich.

### 5.3 Entwässerung

Der Ort Schlangenbad ist zusammen mit den Orten Bärstadt, Wambach und Georgenborn an die Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Oberer Rheingau angeschlossen.

Eine Kanalisation liegt innerhalb des Plangebietes in der Omsstraße sowie in der Hessenallee. An den Kanal in der Omsstraße angeschlossen sind die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 20/6, 82/4, 12/8 und 12/5.

Die Grundstücke 4/8 und 4/24 sind derzeit nicht an einen Kanal angeschlossen. Der künftige Anschluss soll über den vorhandenen Gemeindeweg an den bestehenden Kanal in der

---

<sup>4</sup> Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad

<sup>5</sup> Quelle: Jahr 2000, Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad

Omsstraße erfolgen. Zur Sicherung der Leitungsführung ist die Belastung der gemeindlichen Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht erforderlich. Hierüber ist mit der Gemeinde Schlangenbad ein Vertrag abzuschließen.

Die übrigen im Plangebiet neu geplanten Wohngebäude sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Wegen der starken Hangneigung und der geringen Versickerungsfähigkeit des Gesteins ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser von demjenigen bei dem es anfällt verwendet werden (§ 51 HWG). Der natürliche Oberflächenabfluss sollte den aus dem Gebiet im Regenfall abfließenden Oberflächenabfluss nicht übersteigen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohngebäude ein Rückhalteraum mit einem Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuhalten ist. Die Leerung des Rückhalterums darf nur über eine auf 0,5 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.

#### **5.4 Schutzgebiete**

Die Flächen des Plangebietes liegen sämtlich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes. Auf der Verbote der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen (siehe Kap. 1.3.4.2 und Abbildung unter Punkt 8.3).

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet.

#### 6.1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen sowohl die bestehenden Villen planungsrechtlich gesichert werden, als auch neues Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt das Allgemeine und das Reine Wohngebiet fest. Erschließungsstraßen sind vorhanden. Es werden bis auf ein vorhandenes Doppelhaus nur Einzelhäuser auf mindestens 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstücken zulässig sein.

#### 6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung werden diese berücksichtigt. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,
- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, es ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,

- die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzusorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,
- historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westliche Omsstraße" sind durch Schaffung von Baurecht Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt verbunden. Hierbei sind auch mögliche Beeinträchtigungen des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs zu betrachten. Planungen die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Nachstehend sind die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung im Einzelnen beschrieben.

### 6.2.1 Bestandsaufnahme der abiotischen Naturfaktoren und der Topographie

Die Gemeinde Schlangenbad liegt auf einem Teil des westlichen Hintertaunus, der aus unterdevonischen Tonschiefern und Quarziten aufgebaut ist. Nach der Verwitterung entsteht ein lehmiger Boden mit Schieferbestandteilen. Als vorherrschende Bodenart haben sich hier basenarme, flachgründige und skelettreiche Parabraunerden gebildet, die in Hanglagen durch Erosion vielerorts zu Rankern degradiert wurden. Kalkmangel und Flachgründigkeit erschweren eine effektive landwirtschaftliche Nutzung in den Hanglagen, weswegen weite Bereiche forstwirtschaftlich genutzt werden.

In Teilen des Plangebietes sind die Funktionen der ohnehin geringmächtigen Böden durch Bebauung und intensive Gartennutzung zusätzlich beeinträchtigt. Weitgehend ungestörte Verhältnisse liegen hingegen auf den bewaldeten oder mit sonstigen, dichten Gehölzstrukturen bestandenen Flurstücken vor.

Die Topographie des Plangebietes wird durch eine südexponierte Hanglage geprägt, die ein mittleres Gefälle von 25-35 % aufweist. Der höchste Punkt des Plangebietes mit 365 m ü. NHN befindet sich im Nordwesten an der Omsstraße, der tiefste Punkt im Südosten mit 320 m ü. NHN.

### 6.2.2 Bestandsaufnahme Luft und Klima

Im Landschaftsraum westlicher Taunus herrschen milde Winter und warme Sommer vor. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 - 8°C. Südexponierte Hanglagen, so auch das Plangebiet, weisen deutlich höhere jährliche Wärmesummen auf, als die übrigen Bereiche. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 600-800 mm. In den Höhenlagen des Taunus sind die klimatischen Verhältnisse rauer und weisen höhere Niederschläge auf.

Kleinklimatisch wirksam sind die oberhalb des Plangebietes gelegenen Waldflächen, welche eine Frischluftzufuhr für das Plangebiet und die tiefer gelegenen Tallagen bewirken. Die Gebäude und die offenen Gartenbereiche des Plangebietes bewirken eine im Gegensatz zu den Waldflächen geringfügig höhere Temperaturamplitude zwischen täglicher Aufheizung

und nächtlicher Abkühlung. Diese Effekte sind wegen der geringen Ausdehnung der Flächen jedoch nur kleinräumig wirksam.

Immissionen durch beispielsweise umliegende Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe oder durch starkes Verkehrsaufkommen auf nahe gelegenen Erschließungsstraßen sind nicht gegeben.

### **6.2.3 Bestandsaufnahme des Schutzgutes Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Warme Bach, der das Tal von Westen nach Osten zur Walluf hin entwässert, fließt südlich außerhalb des Plangebietes. Er ist durch Begradigung, Verrohrung im Bereich des Parkplatzes und Aufstau als Zierteich in der Parkanlage in seiner naturhaushaltlichen Funktion stark eingeschränkt.

Die Grundwasserergiebigkeit im Plangebiet wird als mäßig bis mittel bezeichnet<sup>6</sup>. Oberflächennah anstehende Grundwasserschichten sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung im Plangebiet sind nur in geringem Umfange durch Versiegelung in Form von Gebäude- und Verkehrsflächen gegeben.

Die Sicherung der Wasserqualität im Bereich von Heilquellen ist von besonderer Bedeutung. Hierfür leisten u.a. Wälder einen erheblichen Beitrag, da im Rahmen der forstlichen Bodennutzung praktisch keine ökosystemfremden Stoffe eingesetzt werden.

### **6.2.4 Bestandsaufnahme der Biotopsituation**

#### **6.2.4.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation**

Würde der menschliche Einfluss im Planbereich auf Dauer unterbleiben, stellte sich auf den flachgründigen Steilhängen in südexponierter Lage nach Durchlaufen von verschiedenen Sukzessionsstufen als Klimaxgesellschaft der Eichen-Hainbuchen-Wald (Luzulo-Fagetum) ein. In diesem Mischwald herrscht die Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) vor. Hinzu gesellen sich Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die Krautschicht wechselt nach den örtlichen Standortverhältnissen in ihrer Artenzusammensetzung und Dichte. Typische Arten sind z.B. Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Hainsimse (*Luzula albida*, *Luzula sylvatica*) und Breitblättriger Wurmfarne (*Dryopteris dilatata*). Bodenständige Gehölze sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Damit repräsentiert das Plangebiet eine innerhalb des Naturraumes weit verbreitete Vegetationsgesellschaft ohne seltene oder besonders schützenswerte Elemente oder Potentiale.

#### **6.2.4.2 Biotoptypenbestand und -bewertung**

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Nordosten von vergleichsweise arten- und strukturreichen Wäldern umgeben, die weitestgehend aus standortgerechten Laubgehölzen aufgebaut sind und sich in unterschiedlichen Alterstadien von etwa 20-30 Jahren bis zu über 100 Jahren befinden. Vereinzelt sind standortfremde Nadelgehölze (Fichte, einzelne Kiefer und Douglasie) eingestreut, die jedoch zum Teil eine höhere Alterswertigkeit besitzen und

---

<sup>6</sup> Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad

somit zur Erhöhung der Strukturvielfalt des Gebietes beitragen.

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls zum Teil oder vollständig mit **Wald** bestanden:

- Flur 5: Flst. 20/4: Mischwald aus Laubgehölzen (Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Rot-Buche, Hainbuche) und Nadelgehölzen (Fichte, Kiefer), bis 80 Jahre alt;  
Flst. 20/5 (Wiese im Südwesten): randlich lichter Bestand aus Laubgehölzen und alten Fichten (bis etwa 150 Jahre); im nördlichen Teil geschlossener Mischwald wie auf Flst. 20/4;
- Flur 14: Flst. 5 und 7/1: Laubwald
- Flur 15: Flst. 4/8: im südöstlichen Teil junger, waldartiger Laubgehölzbestand;  
Flst. 4/24: junger Laubwald aus Berg-Ahorn und Birke, relativ strukturarm, Unterwuchs aus Brombeere.

Bis auf die Flächen in Flur 14 sind die Flächen jeweils eingefriedet.

Aus forstfachlicher Sicht wurde die geplante Waldinanspruchnahme in zwei Kategorien eingeteilt:

1. Bereiche im Osten des Plangebietes (Flur 15):

Die Inanspruchnahme ist, soweit im Rahmen eines vorgreiflichen forstrechtlichen Verfahrens nach § 12 Hessisches Forstgesetz (HFG) die Genehmigungsfähigkeit der Waldrodungen festgestellt wird, seitens der oberen Forstbehörde nicht zu beanstanden. Zuständige Behörde für das Verfahren nach § 12 HFG ist der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises.

2. Bereiche im Westen des Plangebietes (Flur 5):

Gegen eine Umwandlung der Waldflächen im west- und südwestlichen Plangeltungsbereich werden seitens der oberen Forstbehörde erhebliche Bedenken geäußert. Dies ist zum einen in der unmittelbaren Bedeutung der Waldflächen als Wald mit Funktionen für den Heilquellen-, Boden-, Landschafts- und Klimaschutz sowie als Erholungswald Stufe 1, zum anderen auf die Funktion der Waldflächen für die dahinter liegenden Bestände zurückzuführen. Weiterhin dokumentiert sich die Bedeutung der Waldflächen in einer durch das Regierungspräsidium Darmstadt beabsichtigten Erklärung zu Schutzwald.

Die **Gärten** der Flurstücke 4/6 und 4/8, Flur 15, werden durch Baumbestände geprägt. Auf Flurstück 4/6 sind dies im unteren Bereich, nahe der Omsstraße, einige etwa hundertjährige Rotbuchen, eine große Fichte und ein Koniferengebüsch (Eibe, Fichte) als Abgrenzung zur Straße. Im nördlichen Teil dominieren eine Fichtenreihe (etwa 50-60 Jahre alt) entlang des Weges und einige Laubbäume im Gartenbereich.

Flurstück 4/8 weist im östlichen und südlichen Teil jungen Laubwaldbestand auf (s.o.). Der nordwestliche Bereich wird durch einen lichten Birkenbestand geprägt, dessen Unterwuchs aus einer sporadisch gemähten Grasflur besteht. Ergänzt wird dies durch einzelne Nadelbäume (Fichte mit Stammumfang 150 cm, Lärche) und einen Rhododendron-Strauch. Im äußerst westlichen Teil des Flurstückes stehen einige große Laub- und Nadelbäume (Stammumfänge bis etwa 150cm).

Das heutige Erscheinungsbild der bebauten Grundstücke wird durch zahlreiche Großbäume geprägt, die teilweise erhebliche Größen und Alterswertigkeiten erreicht haben. Dabei überwiegen Nadelholzarten, hier überwiegend die Fichte (*Picea abies*), vor Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia spec.*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*), wobei die heimischen Laubholzarten teilweise auch durch na-

türliche Entwicklung aufgekommen sind. Aber auch Exoten, wie die Riesen-Lebensbäume (*Thuja plicata*) auf den Flurstücken 12/5 und 20/6 (randlich), prägen das Bild. Diese Gehölze bestimmen den gut eingewachsenen Charakter des Plangebietes, und fügen es in die Landschaft ein.

Darüber hinaus überwiegt auf den bebauten Grundstücken eine vergleichsweise intensive Gartennutzung, die sich durch Rasenflächen, Baumbestand, wenig Zierelemente, stellenweise brachliegende Bereiche und eine geringe Versiegelung auszeichnet. Zwar orientiert sich der Pflanzenbestand nur wenig an den natürlichen Vorgaben, jedoch bewirken die großflächigen Gärten ein dem Landschaftsraum angemessenes Charakterbild.

Unbebaut sind weiterhin die Flurstücke 16 und 20/5 der Flur 5 **außerhalb des Plangebietes**. Auf Flurstück 16 befindet sich eine stark verbuschte Gartenbrache mit kleinflächigen Wiesenresten. Dominierend ist hier der Gehölzaufwuchs aus Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Die Haselsträucher haben Höhen von bis zu 6 m erreicht. Vereinzelt finden sich noch einige stark vergreiste, mittelstämmige Obstbäume, die jedoch wegen ihrer geringen Wüchsigkeit kein nennenswertes Holzvolumen aufgebaut haben. Starke Stamm- und Astdicken mit Möglichkeit zur Hohlraumbildung (Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger) sind also nicht anzutreffen.

Der südliche Teil des Flurstückes 20/5 wird randlich von Gehölzaufwuchs eingenommen (s.o.). Die freigebliebene Fläche wird als Wiese genutzt. Der Bestand wird von wenigen konkurrenzstarken Grasarten bestimmt, krautige Arten fehlen fast vollständig. Trotz des günstigen Kartierungszeitpunktes (Mitte Juni) konnte kein Blühaspekt festgestellt werden.

Die Gärtnerei südlich des Plangebiets ist außer Betrieb. Der westliche Teil, bis vor einigen Jahren noch mit Gewächshäusern bebaut, stellt sich heute als ruderale Grasflur mit einigen offenen, bewuchsfreien Bereichen dar. Die noch bestehenden Gewächshäuser sind ebenfalls von Ruderalflur und vereinzelt, noch in Nutzung befindlichen Kulturbeeten umgeben. Zudem finden sich Lagerflächen für Paletten, Töpfe und sonstiges Material. Nach Norden wird das Gelände von einer zu den Gartengrundstücken hin um 3-5 m ansteigenden Böschung begrenzt, die einen heckenartigen Bewuchs aus heimischen Laubgehölzen aufweist. Entlang der südlichen Grenze verläuft eine etwa 1,20 m hohe Hainbuchen-Schnitthecke. Dahinter befindet sich ein Geländesprung zur etwa 4 m tiefer gelegenen Hessenallee. Dieser wird durch eine Trockenmauer aus Devonschiefer abgefangen, welche im östlichen Teil vollständig von Efeu überwachsen ist.

Weitere **Trockenmauern** bzw. nur teilweise vermörtelte Bruchsteinmauern sind im weiteren Verlauf der Hessenallee nach Osten (Höhe der Mauer 1,50-2,00 m) sowie entlang der Omsstraße südlich des Flurstückes 12/5 (Höhe etwa 4 m) zu finden. Diese sind in Material und Bauweise landschaftstypische Elemente und bieten zudem zahlreichen Kleintier- und Insektenarten Unterschlupf- und Brutmöglichkeiten sowie Lebensraum für an diese Standorte angepasste Pflanzengesellschaften.

Die übrigen Stütz- und Einfriedungsmauern sind teils aus Bruchstein, teils aus Ziegeln gemauert und vermörtelt, abschnittsweise auch verputzt. Sie besitzen somit keinen Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der **Parkbereich** entlang der Hessenallee wird geprägt durch Rasenflächen und Ziersträucher sowie eine Lindenreihe südlich der Straße. Eine Doppelreihe beschnittener Lindenbäume grenzt die Parkplatzfläche am Kurhotel nach Norden zu einer etwa 4 m hohen, teilweise verputzten Stützmauer ab. Die Verlängerung der Hessenallee nach Osten ist als Waldweg Teil des Rundwanderweges Schlangenbad und des Schlangenbader Ortsverbindungsweges nach Bärstadt.

Zusammenfassend ist festzustellen: Der Biotopwert des Plangebietes wird vornehmlich durch die angrenzenden Waldbestände und einzelne, alte Gehölze und Gehölzstrukturen (Hecken) bestimmt. Zudem bewirkt die Wärmegunst der südexponierten Hanglage eine erhöhte Biotopqualität für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten. Darüber hinaus sind Vielfalt und Biotopwert jedoch eingeschränkt durch die flächenmäßig überwiegende, intensive Gartennutzung.

### 6.2.5 Bestandsaufnahme Fauna

Eine im Rheingau-Taunus-Kreis durchgeführte Kartierung der Herpetofauna<sup>7</sup> weist Schlangenbad jedoch mit durchschnittlich 1,15 Reptilienbiotopen pro km<sup>2</sup> als die Gemeinde mit der höchsten Reptiliendichte aus. Als Besonderheit ist hier die Äskulapnatter (*Elaphe longissima*, Rote Liste BRD: „vom Aussterben bedroht“) zu nennen, die im Raum Schlangenbad ihr weltweit nördlichstes Vorkommen besitzt und hier noch vergleichsweise häufig anzutreffen ist (von 77 Nachweisen im gesamten Untersuchungsgebiet der Kartierung alleine 32 in der Gemarkung Schlangenbad). Eine Verbindung des Vorkommens im Rheingau-Taunus-Kreis mit den übrigen Populationen in Deutschland (südlicher Odenwald, Alpenvorland) besteht nicht, so dass der Verbreitungsschwerpunkt in der Gemeinde Schlangenbad für die Gesamtverbreitung dieser Tierart eine besondere Bedeutung besitzt. Zudem ist diese Tierart Namensgeber der Gemeinde Schlangenbad.

Wegen ihrer Bindung an warme Lebensräume ist die Art auf gut besonnte Standorte angewiesen, die im Taunus ausschließlich auf südexponierten Hängen zu finden sind. Zudem wird halboffenes Gelände mit lichten Gehölzen und ausreichender Zahl von Nahrungs- und Ruheplätzen benötigt, sowie Eiablagemöglichkeiten in Komposthaufen, warmen Holzstapeln, fugenreichen Mauern u.ä. Dabei ist die Art offenbar nicht empfindlich in Bezug auf die Nähe zu menschlichen Behausungen, wie Funde in Kellern, Dachböden, aber auch in Bushaltestellen oder sogar Briefkästen<sup>7</sup> belegen.

Die größte Bedrohung der Population wird vor allem in der Zerstörung oder intensiven Nutzung von Habitaten (intensive Rasen- und Gehölzpflege, Pflanzung standortfremder, pflegeintensiver Ziergehölze, Beseitigung von Trockenmauern, Strukturarmut von Hausgärten) und in der Beseitigung von Eiablagemöglichkeiten (Komposthaufen, warme Holzstapel) gesehen<sup>7</sup>.

Der mehrfache Nachweis der Äskulapnatter innerhalb des Plangebietes (Totfund auf der Omsstraße im Sommer 2001, Gelegefunde und lebende Exemplare in Hausgärten) zeigt, dass der erforderliche Lebensraumkomplex, trotz der stellenweise intensiven Gartennutzung, nach wie vor vorhanden ist.

Als Ergebnis des Scoping im Frühjahr 2005 zu diesem Bebauungsplan wurde im November 2005 ein Äskulapnattergutachten<sup>8</sup> erstellt. Hierbei wurde im Wesentlichen der Planungsraum als Äskulapnatterlebensraum bewertet, da die üblichen Kontrollhäufigkeiten in diesem Rahmen nicht durchführbar waren. 14 Beobachtungen im Plangebiet und seinem Umfeld fanden sich im Datenpool des Hessischen Dienstleistungszentrums für Landwirtschaft, Gartenbau und Naturschutz (HDLGN) aus den Jahren 1992 bis 2003. In den Jahren 2001 und 2003 wurden jeweils Nachweise für 1 Tier erbracht.

Der Lebensraum der Äskulapnatter wurde in die Qualitäten A-sehr gut, B-gut und C-mittel bis schlecht unterteilt.

<sup>7</sup> Fuhrmann, M. (1998): „Herpetologische Kartierung im Rheingau-Taunus-Kreis und in Wiesbaden.“ ;

<sup>8</sup> Äskulapnattergutachten 2005, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56357 Oberwallmenach

Im heutigen Plangebiet sind in der Habitatkarte des Gutachtens die Offenland- und Waldbereiche in der Kategorie B und C eingeordnet. Ausnahme bildet das Grundstück 82/4, hier ist an der östlichen Grundstücksgrenze auch die Kategorie A für Offenland, Wald und Waldrand dargestellt. Im Übrigen sind die bestehenden Waldränder in den Kategorien B und C gekennzeichnet.

In der Kategorie A ist weiterhin eine bestehende Mauer südlich des Hauses Nr. 8 (20/6) vermerkt. Auf den Grundstücken 82/4 und 20/6 ist jeweils eine Hütte der Kategorie B verzeichnet. Es ist hier darauf hinzuweisen, dass beide Grundstücke bereits bebaut sind und ein weiterer Eingriff in diese Strukturen nicht zu erwarten ist.

### 6.2.6 Bestandsaufnahme Landschaftsbild, Erholung

Prägende Landschaftsbildelemente des Plangebietes sind der umgebende, weitgehend strukturreiche Wald, die Villenbebauung mit großzügigen Gartengrundstücken an südexpo-nierter Hanglage und der großvolumige, alte Baumbestand, durch den die Bebauung gut in die Umgebung eingefügt wird. Das Waldgebiet prägt gleichzeitig den Ortsrand von Schlangenbad.

Das Plangebiet ist von Kur- und Freizeiteinrichtungen (Tennisplätze, Thermalbad) auf dem gegenüberliegenden Hang aus einsehbar. Optisch störende Elemente sind lediglich die Gärtnerei mit ihren nur noch teilweise genutzten und instand gehaltenen Gebäuden sowie die östlich daran angrenzende PKW-Stellfläche mit den Garagen. In der Gesamtschau ist das Plangebiet gut in die Umgebung eingebunden und landschaftsgerecht ausgeprägt.

Erholungseinrichtungen im Plangebiet sind in Form von Wanderwegen vorhanden, die das im südlich angrenzenden Kurpark bestehende Spazierwegenetz ergänzen und in die Landschaft hinein erweitern. Die Hessenallee ist Ausgangspunkt bzw. Teil der Ortsverbindungswege nach Bärstadt und Hausen, Rundwege um Schlangenbad, des Gebückwanderweges und des Taunushöhenweges. Über die Omsstraße verläuft der Orts Verbindungsweg nach Bärstadt.

Die Waldflächen besitzen insgesamt Erholungsfunktionen auch wenn diese mit Aufgabe des Kurbetriebes an Bedeutung verloren hat.

### 6.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in die Naturhaushaltsfaktoren, in die Lebensgemeinschaften und Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie in das Landschaftsbild verbunden.

Ein Eingriff in das Schutzgut **Boden** erfolgt durch Abtrag von Ober- und Rohboden, Störung des Bodengefüges und Versiegelung unbebauter Flächen, die somit der Bodenbildung und Entwicklung entzogen werden. Hochwertige oder besonders seltene Böden liegen im Plangebiet jedoch nicht vor. Die relativ flachgründigen und nährstoffarmen Ranker und Parabraunerden sind im Naturraum weit verbreitet und besitzen zudem nur eine sehr geringe land- und forstwirtschaftliche Nutzungseignung. Die Höhe des geplanten Eingriffes ist somit als mäßig bis gering zu bezeichnen.

Die bislang sich im Bestand befindende Waldfläche hilft derzeit die Erosion der Böden zu verhindern. Mit der Rodung der Gehölze erfolgt somit ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Allerdings sind für den Bodenschutz neben der Waldnutzung noch andere Nutzungen mit der

gegebenen Steillage vereinbar. Typische Erosionsflächen, wie sie in der Landwirtschaft vorkommen, sind bei den Grundstücksfreiflächen, die entweder als befestigte Flächen kontrolliert entwässern oder als Gärten und Parks gestaltet werden, gleichfalls nicht zu erwarten.

### 6.2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die **klimatischen** Beeinträchtigungen sind nicht als schwerwiegend zu beurteilen. Die Aufheizung der südexponierten Flächen bei Sonneneinstrahlung wird durch die geplante Bebauung zwar prinzipiell 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.

Luftverunreinigungen werden durch die Verwendung moderner Heizungsanlagen weitestgehend ausgeschlossen.

### 6.2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Planbereich wird von einzelnen Zonen des Heilquellenschutzgebietes überlagert. Ein kleiner Teilbereich im Westen der Wohnbauflächen auch von einer Wasserschutzzone III für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I-III der Rheingauwasser GmbH. Um die Qualitäten dieser Schutzgebiete gewährleisten zu können müssen die Verordnungsvorschriften der jeweiligen Schutzgebiete beachtet werden. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Erheblichkeit der Auswirkungen nicht gegeben. (siehe Kap. 1.3.4)

Das Schutzgut **Wasser** wird durch die Versiegelung von Flächen innerhalb der Bauflächen und somit verminderte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und verändertes Abflussverhalten der Niederschläge beeinträchtigt. Wegen der starken Hangneigung und der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss das Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet werden und wird somit dem Wasserhaushalt des Plangebietes entzogen. Der Abfluss der Niederschläge wird deutlich beschleunigt, was die Hochwassergefahr am Vorfluter bei Starkregenereignissen erhöht. Dementsprechend werden gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB Maßnahmen zur Regenrückhaltung festgesetzt.

Mit der Inanspruchnahme von Waldflächen werden ca. 3.200 m<sup>2</sup> standortgerechte Waldflächen gerodet. Diese leisten zwar einen Beitrag zum Gewässerschutz, stellen aber nicht die einzig mögliche schonende Nutzung im Einzugsbereich der Heilquellen dar. Vielmehr stellt die Schutzverordnung sicher, dass auch eine bauliche Nutzung die Qualität der Quellen nicht beeinträchtigt.

### 6.2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

Von dem Vorhaben sind keine im Naturraum seltenen oder geschützten **Vegetationsbestände** oder botanischen Besonderheiten betroffen. Jedoch werden für den Hausbau Eingriffe in vielfältige Gehölz- und Einzelbaumbestände in den Gärten und in Laub- und Mischwaldbestände notwendig. 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 und damit ein erhöhtes Sturmwurfisiko für die dahinter liegenden Bestände. Weiterhin können offene Südränder entstehen, was primär zu Sonnenbrandschäden und in deren Folge zu Sekundärschäden durch Insekten, Pilzen, etc. an der verbleiben-

den Bestockung und zu Aushagerung der angrenzenden Böden führt. Diese Folgen sind lediglich durch den sukzessiven Aufbau eines neuen Waldrandes zu mindern. Langfristig gesehen sollte hier ein stabiler Wald aufgebaut werden (Zeitraum ca. 10 Jahre), der die zukünftigen Entwicklungen berücksichtigt. Hierzu sollten die Waldbestände durch Pflanzmaßnahmen oder natürliche Sukzession aufgestuft werden, um den Aufbau eines natürlichen Innenwaldes (biologische Automation) zu fördern.

In einem Abstimmungsgespräch der Gemeinde Schlangenbad mit dem Forstamt Rüdesheim im Jahre 2006, wurde der Kompromiss gefunden, in den Flurstücken 5 und 7/1 der Flur 14 hinter der zu rodenden Waldfläche (Flst. 20/5) bereits im Vorfeld durch waldbauliche Maßnahmen einen Bestandesrand aufzubauen. Dies geschieht, indem in diesem ca. 20-25 m Waldstreifen rd. 40 % des aufstockenden Bestandes entnommen wird, worauf die auflaufende Naturverjüngung zu den ergänzenden Auspflanzungen beginnt.

Auf dem Flurstück 20/5 ist nach Rodung die Wohnnutzung bis zum Ablauf von 8 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans unzulässig.

Für die Flurstücke 5 und 7/1 innerhalb des Plangebiets ist textlich festgesetzt, dass auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche durch Sukzession das Biotop eines inneren Waldrandes zu entwickeln ist, auf der Fläche "B" ein Offenlandstreifen.

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 Umsturzgefahr dieser Solitäre würde zu einer Gefährdung der Bebauung führen und ist daher von Seiten des Forstes nicht zu empfehlen. Zumal das Erhalten einzelner Bäume sich positiv auf die Biotopbewertung und den Charakter des Baugebietes auswirkt, jedoch unter forstlichen Gesichtspunkten ohne Belang ist.

#### 6.2.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

Mit der Beseitigung vielfältiger Vegetationsbestände und der Überbauung von Freiflächen geht auch Lebensraum für die im Gebiet heimische, vom Aussterben bedrohte **Äskulapnatter** verloren. Der ohnehin stark eingeschränkte Lebensraum der Art wird somit weiter verkleinert, was sich negativ auf die gesamte Population im Naturraum auswirken könnte. Diese Eingriffe sind jedoch durch die Bereitstellung geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft ausgleichbar. Dabei sollen in den Lebensraumfunktionen – Überwinterungsplatz, Sommerlebensraum und Eiablageplatz – eine vollständige Kompensation erreicht werden.

Mit den Maßnahmen zum Schutz der Äskulapnatter werden die Gärten als strukturreich bewertet.

#### 6.2.12 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Eingriffe in das **Landschaftsbild** ergeben sich durch die Exposition der Fläche und die erforderliche Rodung von Waldflächen. Eine zukünftige Bebauung wird vom gegenüberliegenden Hang aus erkennbar sein. Da die Neubauten jedoch eine Fortsetzung einer bestehenden Siedlung bilden und es sich am westlichen Ortsrand um eine Erweiterung um lediglich drei Bauplätze 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 weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen Gehölze und der üblichen Neuanlage von Grünstrukturen innerhalb der Neubaufächen kompensierbar.

Die Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** 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.

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 ernstlich von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erholungsfunktion gesprochen werden.

### 6.2.13 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

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 des Baubetriebes ist mit Störungen durch den allgemein üblichen Baulärm zu rechnen.

Zusätzliche Erschließungsstraßen im Plangebiet sind nicht geplant, so dass innerhalb des Plangebiets keine auffälligen Immissionen durch hier fahrende Kraftfahrzeuge zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand frei von auffälligen Altlasten. Aufgrund möglicher Neubauten kann es während dieser Baumaßnahmen für die Anwohner in der Nachbarschaft zu Störungen durch Betriebslärm der Aushubgeräte sowie Emissionen durch den Baustellenverkehr kommen. Mit einer Belastung der Luft durch ausgasende Stoffe ist nicht zu rechnen. Die Emissionen von Staubteilchen kann durch geeignete Maßnahmen wie Wässerung weitgehend unterbunden werden.

Durch die Nähe der künftigen Wohngebäude zum Waldrand besteht die Gefahr von Astbruch und Windwurf. Dies kann zu Beschädigungen der Wohngebäude oder auch von Gartengehölzen führen.

### 6.2.14 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bei den Plangebietsflächen handelt es 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.

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

Es wird seitens der Unteren Denkmalbehörde darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Baufenster unmittelbar um die Kulturdenkmäler allenfalls geringfügig durch Anbauten ausgenutzt werden können und auch dies nur unter der Voraussetzung, dass diese Anbauten (z.B. Wintergarten) mit dem Denkmal kompatibel sind. Auf jeden Fall bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

### 6.2.15 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Dem Grundsatz der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde bei der vorliegenden Planung soweit wie möglich entsprochen.

Den durch den Bau von Wohnhäusern und Nebenanlagen bedingten Eingriffen werden entsprechend der Planzeichnung Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die durchzuführenden Maßnahmen werden nachfolgend erläutert.

#### Boden und Wasser

Die Versiegelung und der Verbrauch un bebauten Bodens werden durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche der Hauptgebäude eingeschränkt. Diese legt auf den bereits bebauten Grundstücken die Überbaubarkeit auf das vorhandene Ausmaß fest. Die freien Grundstücke können im Mittel mit 180-250 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten, überbaut werden. Eine unmaßstäbliche, landschaftsuntypische Gebäudegröße wird auf diese Weise ebenso vermieden wie eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden sollte der Bodenaushub bei Baubeginn seitlich gelagert und nach Abschluss der Bauarbeiten auf den freibleibenden Grundstücksflächen wieder eingebaut werden. Für eine planungsrechtliche Festsetzung hierzu fehlt jedoch die Rechtsgrundlage.

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.

Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden, sollten private Zufahrten und –wege nur in der zwingend erforderlichen Breite und Länge befestigt werden, wobei die Befestigung wasserdurchlässig sein muss, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu einem hohen Prozentsatz zu ermöglichen. Letzteres ist im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Geeignete Befestigungen sind zum Beispiel Fugenpflaster, wassergebundene Decken, Rasenwaben oder auch wasserdurchlässige Betonpflaster. Aus denselben Gründen ist auch der öffentliche Fußwege ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die auf vollständig versiegelten Oberflächen (Dachflächen, asphaltierte Zufahrtsstraßen) anfallenden Niederschläge sind jedoch wegen des oberflächennah anstehenden Gesteines nicht innerhalb des Plangebiets versickerbar. Es verbleibt daher ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Plangebietes, der mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen ist. Es ist jedoch grundsätzlich darauf zu achten, dass der natürliche Oberflächenabfluss durch das anfallende Niederschlagswasser nicht wesentlich übersteigt wird. Daher wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser vorzuhalten ist und nur über eine gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz erfolgen soll.

In einem Heilquellenschutzgebiet sind die Grundwasser besonders geschützt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Anwendung von Bioziden im Plangebiet nicht zulässig ist. Hiermit sollen die Verbote in der Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes unterstützt werden.

## Flora und Fauna

Der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Biotope wird durch die weitestmögliche Erhaltung vorhandener Gehölze und den Ausschluss von Bioziden in den Privatgärten minimiert. Trotzdem ist bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ein erheblicher Eingriff in das Lebensraumangebot und den Artenbestand unvermeidbar. Neben umfangreichen Gehölzstrukturen ist insbesondere das Vorkommen der Äskulapnatter betroffen, die auf halboffene und besonnte Standorte angewiesen ist und somit nicht in die angrenzenden Waldflächen ausweichen kann.

Die Bereitstellung geeigneter Lebensraumstrukturen für diese Art innerhalb des Plangebietes ist somit oberstes Planungsziel.

Die Erhaltung von Gehölzen und Einzelbäumen bzw. die Neupflanzung von Hecken auf freibleibenden Grundstücksflächen erhöhen die Strukturvielfalt. Die ökologische Wertigkeit der Gehölze wird durch die festgesetzten Pflanzenlisten, die sich an der potentiellen, natürlichen Vegetation des Gebietes orientieren, sichergestellt.

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 zahlreiche weitere Kleintierarten. In Verbindung mit den zu pflanzenden Gehölzen kann so ein vielfältiger und landschaftsraumtypischer Biotopkomplex bereitgestellt werden, der den Bedürfnissen dieser bedrohten Art weitestmöglich entspricht. Da die Art gemeinhin als nicht störungsempfindlich gilt, ist auch die direkte Nachbarschaft der Biotope zu den Wohngebäuden unproblematisch. Um jedoch Beeinträchtigungen der Art durch Gartenchemikalien zu vermeiden, wird der Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide) im Plangebiet ausgeschlossen.

Über die o.g., im Bebauungsplan festsetzbaren und von der Naturschutzbehörde überprüfbareren Maßnahmen hinaus empfiehlt sich grundsätzlich zur weiteren Lebensraumbereicherung die Anlage von Komposthäufen, Totholzstapeln oder Steinhäufen in sonnigen bis halbschattigen Bereichen sowie die Bereitstellung extensiv genutzter Randbereiche, welche nur alle zwei bis drei Jahre gemäht werden, entlang von Hecken und Gehölzen.

Die Information der Grundstückseigentümer über die Äskulapnatter und deren Harmlosigkeit und Schutzbedürftigkeit sollte nicht unterbleiben.

Die Eingriffe in das Lebensraumpotential durch privaten Wohnhausbau können hinsichtlich der Leitart, der Äskulapnatter, durch o.g. Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. 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.

## Landschaftsbild

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Erhaltung vorhandener Gehölze und Anpassung der Bebauung an vorhandene Größenmaßstäbe und Anordnung der Baufenster vermieden bzw. minimiert. Dennoch erfolgt ein deutlicher Eingriff durch die notwendige Beseitigung von Waldflächen und der Ergänzung der vorhandenen Bebauung.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraumangebotes, wie die Pflanzung von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, die Ersatzpflanzung einer standortgerechten Hecke bei Rodung von Koniferenhecken und von Einzelbäumen in den Privatgrundstücken, tragen auch zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild bei, indem sie die innere Durchgrü-

nung des Plangebietes bewirken. 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 somit die Eingriffe in das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Neben der in den Festsetzungsvorschlägen aufgeführten Pflanzenliste empfiehlt sich bei Einzelbaumpflanzungen in den Privatgärten die Verwendung von geeigneten, alte und regionaltypische Hochstamm- Obstsorten. Nachfolgend eine Auswahl:

**Äpfel:**

Berlepsch  
Brettacher  
Cox Orangen Renette  
Goldparmäne  
Gravensteiner  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Prinzenapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Schafsnase  
Weißer Klarapfel

**Birnen:**

Alexander Lucas  
Frühe aus Trevoux  
Gellerts Butterbirne  
Gute Luise  
Oberösterreichische Weinbirne  
Vereinsdechantsbirne  
Williams Christ

**Süßkirschen**

Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger

**Sauerkirschen**

Morellenfeuer  
Ludwigs Frühe  
Schattenmorelle

**Pflaumen, Zwetschgen:**

Bühler Frühzwetschge  
Große Grüne Reneclaude  
Hauszwetschge  
Ortenauer Zwetschge

**Mirabellen****Quitten**

Um ein orts- und landschaftsuntypisches Erscheinungsbild der Gärten und damit des zukünftigen Wohngebietes zu vermeiden, bzw. um die Ortsgestaltung zu fördern sollte auf Nadelgehölze oder Koniferen möglichst ganz verzichtet werden. Da die Gestaltungsfreiheit aber nicht über Gebühr eingeschränkt werden soll und da auf verschiedenen Grundstücken bereits große, erhaltenswerte Nadelbäume vorhanden sind, ist eine Beschränkung auf 10% der Gesamtanzahl von Gehölzen festgesetzt. Angesichts zahlreicher Alternativen sind bei Neupflanzungen reine Koniferenhecken (z.B. Thuja, Scheinzypressen, Eiben) ausgeschlossen. Sie stören zum einen die Orts- und Landschaftscharakteristik und zum andern sind sie ökologisch ausgesprochen geringwertig. Stattdessen sind Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Rot-Buche, Hainbuche) sowohl ökologisch als auch gestalterisch weit wertvoller.

Bäume, die in bis zu 2,00 m oder bei großen bzw. herzförmig oder flach wurzelnden Bäumen bis zu 2,50 m Abstand von der künftigen Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Arbeitsraum des Wohnhauses wachsen, sind durch Wurzelvorhänge zu schützen bzw. sind die Wurzelwerke fachgerecht zu behandeln. Um die Gefahr einer Rindenbeschädigung zu minimieren, sind die Baumstämme durch eine lückenlose Bretterverschalung für den Zeitraum der Bauarbeiten zu schützen. Um im Wurzelbereich Bodenverdichtungen zu vermeiden, hilft eine lockere Kiesschicht.

Generell gilt es, die einschlägigen Normen, Empfehlungen und Merkblätter zu befolgen (DIN 18915, DIN 18916, DIN 18920, Merkblatt Alleen des Bundesministers für Verkehr, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

### **6.2.16 Plankonforme Alternativen und Nullvariante**

Für Schlangebad ergeben 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.

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" dargelegt 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.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte durch eine Begehung des Geländes im Jahr 2001 sowie der Auswertung folgender Gutachten, Kartenmaterial und Stellungnahmen:

#### **Gutachten**

- Landschaftsplan der Gemeinde Schlangebad, 1998
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße", Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Meckenheim 2001
- Äskulapnattergutachten 2005, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Oberwallmenach (Hinweis: das Gutachten bezieht sich auf einen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor der Offenlage 2007, d.h. seinerzeit waren Eingriffe innerhalb der Grundstücksflächen der ehemaligen Gärtnerei zu erwarten, wo zweimal Nachweise für das Vorhandensein der Äskulapnatter erbracht wurden).

## Stellungnahmen

- Stellungnahme des RP Darmstadt mit Schreiben vom 20.04.2005 u. 05.08.2009
- Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 12.04.2005 u. 23.07.2009
- Stellungnahme des Hessen Forst Rüdeshcim mit Schreiben vom 18.04.2005 u. 17.07.2009
- Stellungnahme der Oberen Forstbehörde mit Schreiben vom 20.04.2007
- Stellungnahme der nach § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände, Wiesbaden mit Schreiben vom 18.04.2005 und 04.07.2009

### 6.3.2 Vorgesehene Überwachung (Monitoring)

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Gemeinde Schlangenbad zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im Zusammenhang mit der Bautätigkeit auftretende zusätzliche Fragestellungen und Lösungen werden von den beteiligten Fachämtern dokumentiert, so dass Neben- und Wechselwirkungen der Planung erfasst und Anforderungen an Planänderungen sowie vergleichbare Neuplanungen formuliert werden können.

### 6.3.3 Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die durch die Bebauung des Grundstücks zusätzlich zur jetzigen Situation auftretenden Belastungen durch Verkehrslärm und Emissionen aus Gebäudeheizungen sind nicht erheblich.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass mit dem Vorhaben nur 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 verbliebenen Vorkommen der stark gefährdeten Äskulapnatter aus, dies kann jedoch durch geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Das geplante Baugrundstück bietet durchschnittliche Lebensbedingungen für Tiere, allerdings ist das Plangebiet Lebensraum der geschützten Äskulapnatter. Als Ausgleich für verloren gegangene Lebensräume sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend erforderlich. Diese können im Umfeld des Plangebiets umgesetzt werden. Innerhalb des

Plangebiets sollen notwendige Stützmauern als Trockenmauer sowie Holzstapel oder Komposthaufen errichtet werden, da dies Lebensraum für die Natter bietet.

Die Waldflächen werden durch die Neubebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens oder einer bepflanzten Böschung unter Schaffung eines neuen Waldrandes. Dieser Eingriff kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden.

Der Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt ist durch die mögliche Versiegelung der Baugrundstücke gegeben. Dieser Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden allenfalls durch die Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) unterhalb der Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Versiegelung minimiert werden.

Auswirkungen auf Klima und Luft der Umgebung sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Bedingt durch die gute Durchgrünung des Plangebietes sind entstehende Aufheizungseffekte vernachlässigbar. Frisch- oder Kaltluftschneisen werden nicht betroffen. Auch Luftverunreinigungen durch Hausbrand sind bei modernen Heizanlagen weitgehend ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung im Sinne eines Eingriffs in diese Schutzgüter findet somit nicht statt.

Auf Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen. Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden an der Omsstraße sind die gesetzlichen Vorschriften bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die erforderliche Rodung von Waldflächen und der Siedlungserweiterung auf einer exponierten Hanglage ist ein Eingriff in das Landschaftsbild gegeben. Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) für das Hauptgebäude und die Einschränkung der zulässigen Vollgeschosse auf 1, kann der Eingriff allerdings minimiert werden. Im heutigen Außenbereich, am westlichen Ortsrand wird durch die Zulässigkeit von lediglich drei Bauplätzen auch kein unverträgliches Expandieren in die Waldbereiche vorbereitet. Flächen für die Erholung gehen nicht unmittelbar verloren, zumal die Grundstücksflächen aufgrund von Einzäunungen teilweise nicht frei zugänglich sind.

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

## 7 Eingriff und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Bewertung des Eingriffs sind hier nicht die bereits bebauten Grundstücke berücksichtigt, sondern lediglich diejenigen, die eine Veränderung der Habitatstrukturen ermöglichen.

Die übliche naturschutzrechtliche Kompensationsplanung, die sich im wesentlichen auf den Ausgleich des durch die Bebauung verloren gehenden Biotopwertes ohne artenschutzrechtliche Besonderheiten richtet, reicht hier nicht aus. Vielmehr muss die Kompensationsplanung speziell auf die Belange der Äskulapnatter zu findenden Kompensationsflächen mindestens folgende Bedingungen erfüllen:

- Lage im Verbreitungsgebiet der Äskulapnatter;
- Regionale Nähe zum B-Plan Gebiet (Eingriffsfläche)
- Noch ohne für die Äskulapnatter geeignete Biotopstrukturen, also eine kleinräumige Verbreitungslücke darstellend
- Anschlussmöglichkeiten an bestehende, für die Äskulapnatter geeignete Vernetzungselemente die die Besiedlung der Kompensationsfläche und den Austausch mit bestehenden Teilpopulationen ermöglichen.

Auf der Kompensationsfläche sind Maßnahmen zu ergreifen die diese Fläche für die Äskulapnatter aufwerten und dauerhaft besiedelbar machen.

In der Karte 3 des Äskulapnattergutachtens "Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" sind im Bereich des Plangebiets folgende Maßnahmen eingetragen:

1. Ausbildung von stufigen Waldrändern, (Kompensation K 3.1),
2. Entwicklung von Offenlandbereichen am neu gebildeten Waldrand im Westen, (Kompensation K 4.5),
3. Entwicklung eines Gehölzstreifens (Laubbaumreihe, Gebüsch) an den südlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke welche südlich der Omsstraße verlaufen, (Ausgleich A 3.2),
4. Anlage von jeweils 1 Holzhütte (Kat. B) in halboffener Holzbauweise und 1 Anlage von Komposthaufen pro neuem Baugrundstück an sonnenexponierten bis halbschattigen Standorten, (Ausgleich A 5.1),
5. Erhalt des kellerartigen Raumes auf dem Grundstück 4/8 (Vermeidung S 2.1).

Zur Realisierung der Nr. 3 und 4 wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die übrigen Maßnahmen sind extern auszuführen.

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

Dabei ist die Funktion des Waldes für den Heilquellenschutz (Sicherung der Wasserqualität), für den Bodenschutz (Verhindern von Erosion in Steillagen), für die Erholungsfunktion (Wandern, Spaziergang) und für das Waldgefüge (Erhalt von stabilen Außenrändern) besonders zu berücksichtigen. Die Genehmigung der Waldrodung wird nach §12 Hessisches Forstgesetz (HFG) festgestellt.

Der Ausgleich der Waldflächenbilanz der Gemeinde Schlangenbad erfolgt durch erstmalige Aufforstungen im Rahmen der Ortsumgehung Wambach. Diese Maßnahme wird 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.

## 8 Anhang

### 8.1 Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzung

##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass die Ausnahmen nach 4 (3) BauNVO

Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

allgemein zulässig sind und die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

###### 1.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Allgemein zulässig gemäß § 3 (2) sind:

1. Wohngebäude

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

###### 2.1 Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,3 überschritten werden.

###### 2.2 Zulässige Geschossfläche

- 2.2.1 Die zulässige Geschossfläche des einzelnen Wohngebäudes ist durch die Nutzungsziffer GF in der Planzeichnung festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche kann bei Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses gemäß 2.3.2 um die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche für das Einzelhaus (GR) erhöht werden.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- 2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in der Planzeichnung als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.3.2 Ausnahmsweise ist auf den Flurstücken 20/5, 20/4, 20/6 sowie 12/8 und 12/5 unterhalb des festgesetzten Vollgeschosses ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen und der Topographie ergibt.
- 3. Größe der Baugrundstücke  
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- Das Mindestmaß für Baugrundstücke ist auf 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**
- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie Sicht- und Schutzwände, Pergolen o.ä. sowie Garagen sind entsprechend § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. sind bis maximal 30m<sup>3</sup> zulässig.
- 4.3 Anlagen zum Lagern von Mineralöl sind im Plangebiet nicht zulässig. Darin eingeschlossen sind auch Tankanlagen innerhalb von Gebäuden.
- 5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist mit 2 festgesetzt.
- 6. Versorgungsleitungen  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
- 7. Regenrückhaltung  
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- Je Wohngebäude ist ein Rückhalteraum mit einem Mindestvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundfläche der Hauptanlage, mindestens jedoch 6 m<sup>3</sup> für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuhalten. Die Leerung des Rückhalterumes darf nur über eine auf 0,5 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 8.1 Die Anwendung von Bioziden ist im Plangebiet unzulässig. § 22 HENatG bleibt unberührt.
- 8.2 Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Privatgrundstücke sowie der im Plan festgesetzte Fußweg sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

- 8.3 Stützbauwerke auf den Privatgrundstücken sind nur als Trockenmauern aus dem im Landschaftsraum anstehenden Gestein herzustellen.
- 8.4 In den Baugrundstücken darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 10% der Gesamtgehölzanzahl nicht überschreiten.
- 8.5 Koniferenhecken sind generell nicht zulässig.
- 8.6 Bei Rodung vorhandener Koniferenhecken sind diese durch heimische Laubgehölze aus der Pflanzenliste nachzupflanzen.
- 8.7 Innerhalb neuer Wohnbaugrundstücke ist 1 Holzstapel in einer Größe von 1-2 m<sup>3</sup> mit aufheizender Abdeckung (Dachpappe oder dunkler Folie) oder eine mindestens 1m<sup>3</sup> große Steinschüttung in sonnenexponierter Lage oder es sind Komposthaufen zu errichten.
- 8.8 Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist durch Sukzession das Biotop eines inneren Waldrandes zu entwickeln, auf der Fläche "B" ein Offenlandstreifen.
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 9.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 ist auf der im Plan festgesetzten Fläche zu Gunsten der Eigentümer des Grundstückes Schlangenbad, Flur 15 Flurstück Nr. 4/24 und 4/8 einzutragen.
- 9.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 ist auf der im Plan festgesetzten Fläche zu Gunsten der Eigentümer der künftigen Flurstückteilstflächen des Grundstückes Schlangenbad, Flur 5 Nr.12/11 einzutragen.
- 10. Einsatz erneuerbarer Energien**  
**§ 9 (1) Nr. 23b BauGB**
- 10.1 Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Solarkollektoren mit einer Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu errichten. Dabei stehen wesentliche Änderungen von Gebäuden und die Änderung ihrer Nutzung der Errichtung von Gebäuden gleich.
- 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB**
- 11.1 Gehölzbestände aller Art sind zu erhalten, soweit sie nicht zwingend für die Errichtung zulässiger Bauwerke gerodet werden müssen.
- 11.2 Durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzte Gehölze auf den privaten Grundstücken, die wegen zulässiger Baumaßnahmen unausweichlich gerodet werden müssen oder stark beschädigt werden, sind durch Gehölze der Pflanzenliste unter 11.5 auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres nach der Rodung oder Schädigung nachzupflanzen. Dabei muss der Gesamtstammumfang der nachzupflanzenden Bäume mindestens dem Stammumfang der gerodeten Bäume in 1 m Höhe über dem Wurzelhals entsprechen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 11.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen sind als mindestens drei Meter breite, freiwachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste unter 11.5 zu erfüllen. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./m<sup>2</sup>.

- 11.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro 200 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes ein Laubbaum der Pflanzenliste unter 11.5 zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden in den Umfang der Pflanzungen einbezogen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 11.5 Bei der Erfüllung der festgesetzten Pflanzgebote ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend.

#### Pflanzenliste

##### **Obstbäume**

Hochstämme alter lokaler Sorten

##### **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus communis	Holzbirne
Betula pendula	Weiß-Birke	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Castanea sativa	Esskastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		

##### **Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	Rosa spec.	Wildrosenarten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

## **12. Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**

Den zu erwartenden Eingriffen für die Wohnbebauung werden zugeordnet:

- 5.000 m<sup>2</sup> Flächen im Oberen Kurpark und der Ziegenwiese. Die Maßnahme besteht in der Extensivierung der Fläche auf 2-schürige Mahd.
- 15.000 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Hausen v.d.H, Flur 1, Flurstück 2. Die Maßnahme besteht in der Aufforstung mit Laubwald.

## **13. Flächen mit zeitlicher Zulässigkeitsbestimmung**

Auf dem Flurstück 20/5 ist nach Rodung die Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn sich auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ein funktionsgerechter Waldrand gebildet hat.

## **14. Höhenlage baulicher Anlagen**

### **§ 9 (3) BauGB**

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante (Sockelhöhe) der Gebäude auf den Flurstücken 20/5, 20/4, 20/6 sowie 12/8 und 12/5 ist mit -0,50m bis +0,50m über der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den beiden Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **A Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **§ 81 (1) Nr. 1 HBO**

#### **1. Dachformen und Dachaufbauten**

- 1.1 Als Dachform des Hauptgebäudes sind geneigte Dächer vorgeschrieben.
- 1.2 Flachdächer sind allein bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig (z. B. bei Anbauten). Die Grundfläche dieser Gebäudeteile darf 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in anthrazitfarbenen Materialien zulässig. Es sind weder helle noch reflektierende Dacheindeckungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.). Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

#### **2. Außenwandhöhen**

##### **2.1 Talseitige Bebauung**

Die Traufhöhe (OK Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut) ist mit 4,50m festgesetzt. Die Geländeoberfläche darf an der Schnittlinie mit der rückwärtigen Außenwand nicht mehr als 7,00m unter der Höhe der erschließenden Straße liegen (Höhenbezug siehe Punkt 14).

##### **2.2 Bergseitige Bebauung**

Die talseitige Wandhöhe der bergseitigen Bebauung ist mit 5,50m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist zu messen von der Höhe der zu erschließenden Straße (Höhenbezug siehe Punkt 14) bis zur Traufhöhe (Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflächen mit der harten Bedachung).

## **III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**

### **§ 9 (5) und (6) BauGB**

#### **1. Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs, 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

## 2. Heilquellenschutzgebiet

Das geplante Baugebiet "Westliche Omsstraße" befindet sich im Heilquellenschutzgebiet der Zonen II, III (qualitativ) und B, C (quantitativ) des Staatsbades Schlungenbad. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Schlungenbad vom 10. August 1987, veröffentlicht im St.Anz. 36/1987 S. 1857, regelt den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquellen.

### Exemplarischer Auszug:

In der **Zone II und III** ist die Bebauung ohne besonders gesicherten dichten Anschluss an die Kanalisation verboten (§ 4 Ziffer 3 HQS-VO). Damit ist die Verlegung eines einwandigen Abwasserrohres ohne weiteres Sicherungssystems wasserrechtlich nicht zulässig. Beispielhaft kommen stattdessen in Frage die Verwendung eines doppelwandigen Abwasserrohres oder eines PE-HD-Mediumrohres mit Detektionschicht und Schutzmantel geeignet zur Lecküberwachung.

Damit der besonders gesicherte dichte Anschluss an die Kanalisation gewährleistet ist, sind der Unteren Wasserbehörde die Kanalausführungspläne zur formlosen Zustimmung vor Baubeginn vorzulegen.

Das Anwenden von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel ist unzulässig.

Die Niederbringung von Erdreichwärmesonden ist nicht zulässig.

In der **Zone II** ist das Lagern und der Gebrauch wassergefährdender Stoffe i. S. des § 19 g Wasserhaushaltsgesetz verboten (-> keine Heizölheizung!).

In der **Zone C** sind genehmigungspflichtig:

- Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände
- das Entnehmen von Grundwasser (-> bauzeitbedingte Grundwasserhaltung!)

In der **Zone B** sind genehmigungspflichtig:

- Bodeneingriffe über 3 m unter Gelände
- Bodeneingriffe, die das Grundwasser erreichen
- das Entnehmen von Grundwasser (-> bauzeitbedingte Grundwasserhaltung!)

Darüber hinaus sind insgesamt die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

## 3. Wasserschutzgebiet

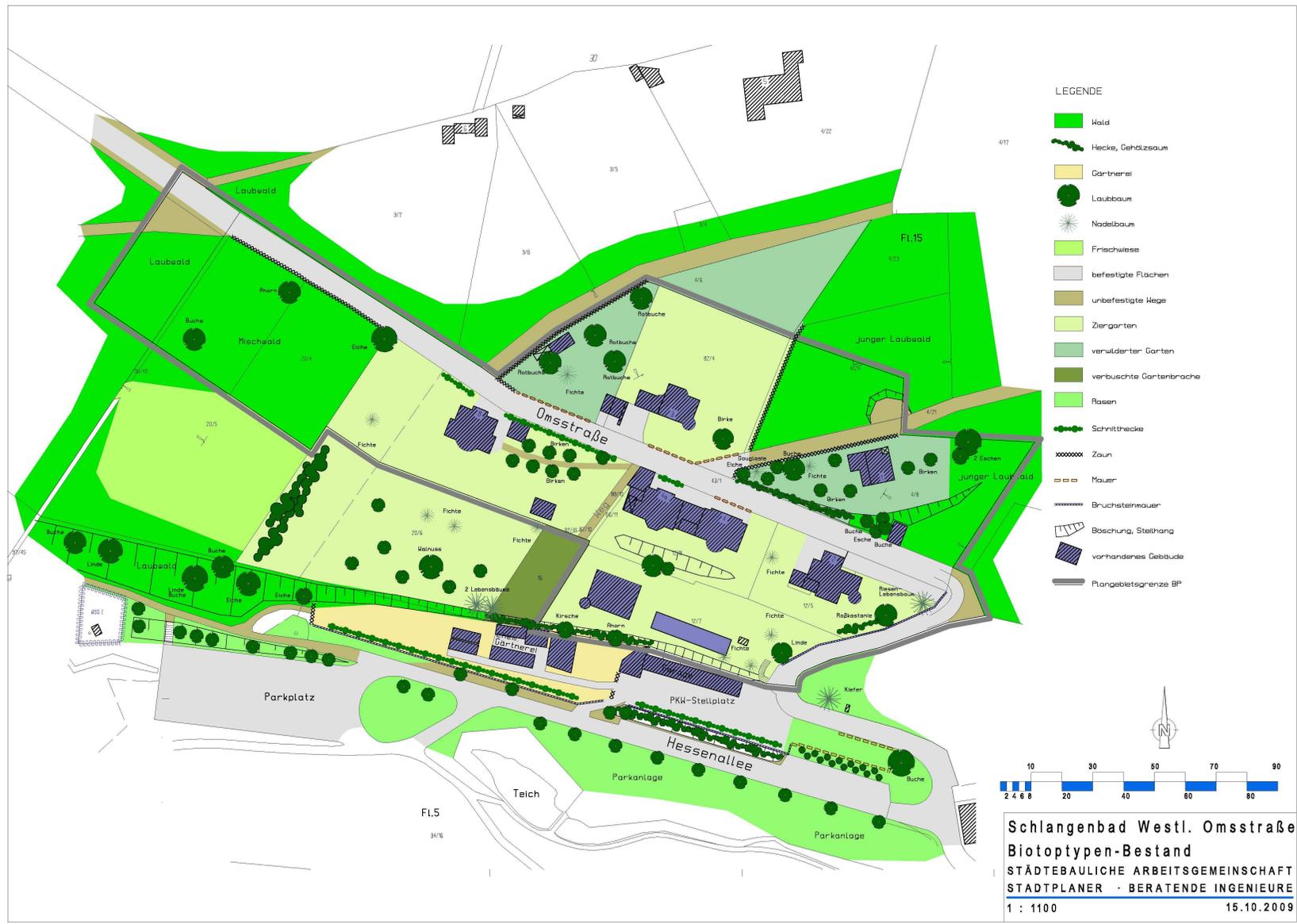
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I-III des Wasserverbandes Oberer Rheingau (heute Rheingauwasser GmbH). Das Wasserschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 01.06.2006 festgesetzt und im StAnz. 32/2006 S. 1811 veröffentlicht. Es ist die Schutzzone III betroffen. Die Verordnung ist zu beachten.

#### 4. **Kulturdenkmäler**

Die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude unterliegen den Schutzvorschriften des Hessischen Denkmalschutzes (HDSchG). Jegliche Maßnahmen an und in Kulturdenkmälern gem. § 2 HDSchG bedürfen gemäß § 16 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) einer Genehmigung bzw. Zustimmung.

Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis, 65307 Bad Schwalbach bzw. das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden.

## 8.2 Biootypenbestand



### 8.3 Heilquellenschutzgebiete

