

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



Flächennutzungsplan  
und Umweltbericht

Ergänzung im Parallelverfahren  
zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße"

Begründung

Stand: Feststellung, 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</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Planungsvorgaben.....	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen.....	5
1.3.2	Landschaftsplan .....	6
1.4	Schutzgebietsausweisungen .....	6
1.4.1	Naturschutz.....	6
1.4.2	Gewässerschutz.....	7
1.4.3	Denkmalschutz.....	7
<b>2</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
2.1	Einleitung.....	8
2.1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans.....	8
2.1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	8
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
2.2.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen .....	9
2.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima.....	9
2.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	10
2.2.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	11
2.2.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Flora .....	11
2.2.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna .....	14
2.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholung.....	16
2.2.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	17
2.2.9	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	17
2.2.10	Plankonforme Alternativen und Nullvariante .....	19
2.3	Zusätzliche Angaben .....	20
2.3.1	Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	20
2.3.2	Vorgesehene Überwachung (Monitoring) .....	20
2.3.3	Zusammenfassende Bewertung .....	21
2.4	Biotoptypenbestand.....	23

# 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 und die planungsrechtliche Sicherheit zur Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben geschaffen.

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.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen ausgenommen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße" soll der Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf Planungshinweise und Erläuterungen zur Thematik technischer Erschließung wird in dieser Flächennutzungsplan-Ergänzung verzichtet, da diese bereits in der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung fanden.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan, 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.

Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan nunmehr als Grünfläche dargestellt. Der Teilbereich welcher sich in Privateigentum befindet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" dargestellt. Die übrigen Flächen, welche sich im Gemeindeeigentum der Gemeinde Schlangenbad befinden, werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ebenso wurde der Bereich der ehemaligen Gärtnerei mit den angrenzenden Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Für die Gärtnerei liegen derzeit noch keine umsetzbaren Konzepte für die Gestaltung und Nutzung vor. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur" belegt.

Hier sollen künftig folgende Nutzungen zulässig sein:

- Wohnen
- Anlagen des Kurbetriebs
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Arztpraxen
- Anlagen des Gesundheitswesens

Ausnahmsweise könnten hier auch folgende Nutzungen zulässig werden:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Betrieben des Einzelhandels
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Ein kleiner verbleibender, von der Darstellung ausgenommener Teilbereich in nördlicher Angrenzung der Wohnbauflächen wird, als Teilfläche des bewaldeten Wispertaunus als Waldfläche dargestellt.

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

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

Das Plangebiet umfasst die ehemals dem Kurbetrieb zugeordneten Flächen westlich der Ortslage Schlangenbad und westlich der Einrichtungen des heutigen Kurbetriebes. Das Gebiet ist über die Omsstraße zu erreichen. Im Süden des Plangebietes verläuft die Stichstraße Hessenallee, die hier in einen öffentlichen Parkplatz mündet.

## **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 2005 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 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 Gesamttraum 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 hohlräumreiche 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 dem verbindlichen Bauleitplanverfahren geplanten Nutzungsänderungen sind im Landschaftsplan Schlangenbad von 1998 nicht berücksichtigt. Daher ist parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westliche Omsstraße" 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.

## 1.4 Schutzgebietsausweisungen

### 1.4.1 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.

Die Abgrenzung des Erholungswaldes ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

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

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

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

### 1.4.2 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 besondere Einschränkungen für das Baugebiet, die zu beachten sind.

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.

Die Wasserschutzgebiete und die Heilquellenschutzgebiete sind in Flächennutzungsplan-Ergänzung nachrichtlich übernommen.

### 1.4.3 Denkmalschutz

In dem Planbereich der Wohnbauflächen befinden sich 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.

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.

## 2 Umweltbericht

### 2.1 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.

#### 2.1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Ergänzung wird eine im gültigen Flächennutzungsplan von der Darstellung frei gehaltene Fläche im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße" als Wohnbaufläche und in den übrigen Bereichen als Sondergebiet "Kur", Wald und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" und einer "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

Der Bereich der Wohnbaufläche ist teilweise bereits mit Wohngebäuden bestanden, der Kurbereich in diesem Planbereich wurde ehemals als Gärtnerei genutzt.

Die Darstellung als Wald erfolgt aufgrund des Bestandes an jungem Laubwald, die Darstellung der Grünflächen erfolgt zum Schutz der bestehenden Frischwiesen und der hier vorkommenden Äskulapnatter.

#### 2.1.2 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.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen 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.

Für den Bereich der ehem. Gärtnerei im Sondergebiet "Kur" liegen derzeit keine Planungen vor. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung ist von keiner erheblicheren Beeinträchtigung auszugehen.

### **2.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Der Ergänzungsbereich 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.

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.

Für den Bereich des Sondergebiets "Kur" liegen derzeit keine Planungen vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit den mit einem Kurbetrieb zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungen wie sie in Kapitel 1.1 beschrieben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **2.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/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.

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.

### 2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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 sowie als Parkplatz zusätzlich beeinträchtigt. Weitgehend ungestörte Verhältnisse liegen hingegen auf den bewaldeten oder mit sonstigen, dichten Gehölzstrukturen bestandenen Flurstücken vor.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt innerhalb der Wohnbauflächen durch Abtrag von Ober- und Rohboden, Störung des Bodengefüges und Versiegelung un bebauter 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 innerhalb des Wohngebietes 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.

Mit erheblichen Eingriffen im Bereich der Kurgebietsausweisung ist nicht zu rechnen. Hier stand jahrelang eine Gärtnerei im Bestand, mit teils vollständig versiegelten Flächen. Eine künftig andere Nutzung wird gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen hervorrufen.

Mit den Flächendarstellungen Wald und Grünfläche wird auf den Bestand abgestellt, so dass hier mit keinen Auswirkungen zu rechnen ist.

#### **2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut 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>4</sup>. Oberflächennah anstehende Grundwasserschichten sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung im Plangebiet sind nur in geringem Umfang durch Versiegelung in Form von Gebäude- und Verkehrsflächen gegeben.

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. 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. 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.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Versiegelung von Flächen 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.

#### **2.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Flora**

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 Hundsrose (*Rosa canina*).

---

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

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

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 hohe Alterswertigkeit besitzen und somit zur Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt des Gebietes beitragen.

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche 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 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.

Die Flächen sind 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 innerhalb der Wohnbauflächen, 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 natürliche Entwicklung aufgefunden 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 Gartenutzung, 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 auch die Flurstücke 16 und 20/5 der Flur 5 innerhalb der Grünflächendarstellung. 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.

Der in die Grünfläche aufgenommene Teilbereich der ehem. Gärtnerei war seinerzeit mit Gewächshäusern bestanden und stellt sich heute als ruderale Grasflur mit einigen offenen, bewuchsfreien Bereichen dar.

Die Gärtnerei innerhalb der Kurgebietsdarstellung ist außer Betrieb. 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. Ein Teilbereich wird als Parkplatz genutzt und ist mit Garagen bestanden. Die Fläche ist durchgehend versiegelt.

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.

Von dem Vorhaben der Baugebietsausweisungen 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 Plangeltungsbereich 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 verbleibenden 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.

## 2.2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

Eine im Rheingau-Taunus-Kreis durchgeführte Kartierung der Herpetofauna<sup>5</sup> weist Schlangenbad 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>5</sup> belegen.

Die größte Bedrohung der Population wird vor allem in der Zerstörung oder intensiven Nutzung von Habitaten (intensive Rasen- und Gehölzpflanze, Pflanzung standortfremder, pflegeintensiver

<sup>5</sup> Fuhrmann, M. (1998): „Herpetologische Kartierung im Rheingau-Taunus-Kreis und in Wiesbaden.“ ;

Ziergehölze, Beseitigung von Trockenmauern, Strukturarmut von Hausgärten) und in der Beseitigung von Eiablagemöglichkeiten (Komposthaufen, warme Holzstapel) gesehen<sup>5</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 Scopings im Frühjahr 2005 zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße" wurde im November 2005 ein Äskulapnattergutachten<sup>6</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.

Innerhalb des als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs 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.

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. In der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Dem Bereich der dargestellten Waldfläche ist die Kategorie B zugeordnet. Der dargestellten Grünfläche die Kategorien A und B in Bereichen mit Offenland und Waldrand und verzeichneten Lageräumen/Holzhütten und Stein-/ oder Holzhaufen.

Der sich im Gemeindeeigentum befindende Offenlandbereich westlich der ehem. Gärtnerei wird zusammen mit den Waldbeständen als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Hier sollen entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Schutz der Äskulapnatter durchgeführt werden. Die Privatgärten und die Wiesenfläche werden als "Park" dargestellt. Mit diesen Darstellungen wird der Naturschutz unterstützt, Eingriffe sind nicht geplant.

---

<sup>6</sup> Äskulapnattergutachten 2005, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56357 Oberwallmenach

## 2.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholung

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 am Kurhotel mit 310 m ü. NHN.

Prägende Landschaftsbildelemente des Plangebietes sind der umgebende, weitgehend strukturreiche Wald, die Villenbebauung mit großzügigen Gartengrundstücken an südexponierter 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 Ortsverbindungsweg nach Bärstadt.

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

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 Baugrundstücken das Einfügen in den Bestand gewährleistet. Auch ist der Eingriff durch weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen Gehölze und der üblichen Neuanlage von Grünstrukturen innerhalb der Neubaupläche 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.



## 2.2.8 Umweltbezogene 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 von 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 Bau- fenster 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 denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

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

## 2.2.9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### Boden und Wasser

Die Versiegelung und der Verbrauch unbebauten Bodens können in der verbindlichen Bauleitplanung durch eine angemessene Festlegung der maximal überbaubaren Grundflächen eingeschränkt 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. Die Verbote in der Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes sind zu beachten, um Beeinträchtigungen der Wasserqualität zu vermeiden.

### 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.

Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung von Trockenmauern als Stützbauwerke, sowie die Anlage von Steinhäufen, Holzstapeln und Komposthäufen auf den privaten Grundstücken dienen 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, ist der Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide) im Plangebiet auszuschließen.

Darüber 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 können durch Erhaltung vorhandener Gehölze und Anpassung der Bebauung an vorhandene Größenmaßstäbe und Anordnung der Baufenster vermieden bzw. minimiert werden. 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 Aus-

gleich der Eingriffe in das Landschaftsbild bei, indem sie die innere Durchgrünung 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.

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 anderen 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 Brettverschalung für den Zeitraum der Baumaßnahmen 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).

### **2.2.10 Plankonforme Alternativen und Nullvariante**

Für Schlangenbad ergeben aufgrund der Lage in einem topographisch nicht unproblematischen Gelände wenige Möglichkeiten für großflächige Siedlungserweiterungen. 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 jetzt parallel geführten 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 hinsichtlich 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.

## **2.3 Zusätzliche Angaben**

### **2.3.1 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 Schlangenbad, 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 zum Bebauungsplan "Westliche Omsstraße"**

- Stellungnahme des RP Darmstadt mit Schreiben vom 20.04.2005
- Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 12.04.2005
- Stellungnahme des Hessen Forst Rüdeshcim mit Schreiben vom 18.04.2005,
- Stellungnahme der Oberen Forstbehörde mit Schreiben vom 20.04.2007
- Stellungnahme des BUND, Wiesbaden mit Schreiben vom 18.04.2005

### **2.3.2 Vorgesehene Überwachung (Monitoring)**

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes "Westliche Omsstraße" 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.

### 2.3.3 Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplanes "Westliche Omsstraße" 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 beplante 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 in 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 ver-

loren, zumal die Grundstücksflächen aufgrund von Einzäunungen teilweise nicht frei zugänglich sind.

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

## 2.4 Biotoptypenbestand

