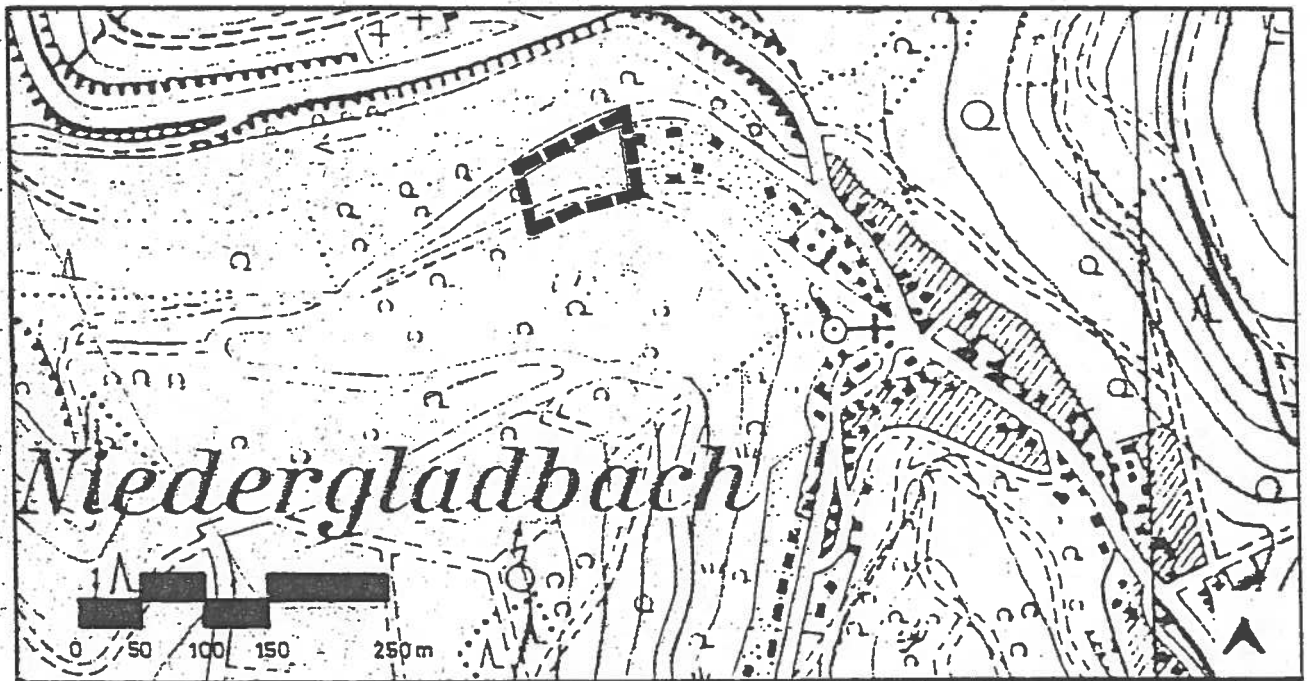


**Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad
Bausatzung nach § 34 Baugesetzbuch
„Am Rain“,
Schlangenbad-Niedergladbach**



ÜBERSICHTSPLAN - GELTUNGSBEREICH



DIPL. ING. MARTINA ERBS • LANDSCHAFTSARCHITEKTIN AKH • DR.-KARL-LARSEN-WEG 4 • 65366 GEISENHEIM-MARIENTHAL

**BAUGEBIET „AM RAIN“ IN NIEDERGLADBACH
SATZUNG GEM. §34 (4) BauGB**

**EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN
ERLÄUTERUNGEN**

AUFTRAGGEBER:

**GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE SCHLANGENBAD
RHEINGAUER STRASSE 23, 65388 SCHLANGENBAD**

AUFGESTELLT: SEPTEMBER 1999

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Schutzgebiete	3
2	BESTANDSERHEBUNG UND -BEWERTUNG.....	3
2.1	Lage, Topographie und Nutzung des Untersuchungsgebietes.....	3
2.2	Boden und Wasserhaushalt, Klima.....	4
2.3	Potentiell natürliche Vegetation	4
2.4	Vorhandene Biotope und Strukturen und ihre Bewertung.....	4
2.5	Landschaftsbild	5
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFE.....	5
3.1	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima /Luft	5
3.2	Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.....	6
3.3	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	6
4	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN.....	6
4.1	Vermeidung und Minimierung des Eingriffes.....	6
4.2	Zusammenfassung der Eingriffe	7
4.3	Kompensationsmaßnahmen.....	7
5	KOSTEN DER AUSGLEICHSMASSNAHME.....	8

ANHANG

- Vegetationsbestand im Geltungsbereich der Satzung M 1:500
- Planung der Ausgleichsmaßnahme M 1:2.000

1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetz sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Satzungen gem. § 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) zu erwarten sind, die Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Die Gemeinde hat bei Aufstellung der Satzung zu prüfen, inwieweit die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erforderlich sind. Eingriffe die nicht vermeidbar sind, sind zu minimieren; die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad aus dem Jahr 1984 stellt für den Satzungsbereich Wohnbauflächen dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad ist durch die Obere Naturschutzbehörde genehmigt, es liegt somit eine umfassende Handlungs- und Abwägungsgrundlage für das gesamte Gemeindegebiet vor.

1.3 Schutzgebiete

Die Gemeinde Schlangenbad liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiet „Taunus“. Ausgenommen sind hiervon lediglich die Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich der Satzung lag ehemals ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“. Aufgrund der Änderungsverordnung zum LSG „Taunus“ vom 23.06.1993 wurde diese Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Weitere, Natur und Landschaft betreffende, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Biotoptypen, die unter besonderen Schutz bestimmter Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 HeNatG fallen, sind nicht vorhanden. Dem besonderen Artenschutz unterliegende Tiere und Pflanzen gem. § 23 HeNatG kommen nicht vor.

2 BESTANDSERHEBUNG UND -BEWERTUNG

2.1 Lage, Topographie und Nutzung des Untersuchungsgebietes

Der Ortsteil Niedergladbach liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes Schlangenbad im Gladbachtal, welches durch ein topographisch bewegtes Gelände gekennzeichnet ist.

Der Untersuchungsraum liegt am nördlichen Ortsrand; das Gelände fällt hier nach Norden ab.

Das Plangebiet wird im Norden von einer Asphaltstraße, im Osten durch vorhandene Bebauung, im Süden durch einen Schotterweg und im Westen durch Gehölzgruppen begrenzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Taunus“.

Die Satzung umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederglabach, Flur 2, Flurstücke 6, 7, 8/1, 8/2, 9, 10 und 11.

2.2 Boden und Wasserhaushalt, Klima

Das Ausgangsgestein aus Tonschiefer, Grauwacke und Sandstein läßt nach der Verwitterung einen lehmigen Boden mit eingelagerten Schieferstücken entstehen. Der Kalkmangel und die Flachgründigkeit dieser Böden erschweren neben der Topographie eine ertragreiche landwirtschaftliche Nutzung.

Das Klima ist typisch für eine Mittelgebirgslandschaft. Aufgrund des großen Waldanteiles ist die Filterung von Luft sowie die Erzeugung kühler Frischluft beachtlich. Die Kaltluft fließt in dem stark geneigten Gelände am Talgrund schnell ab und erneuert die erwärmte Luft der Ortschaften.

2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich einstellen würde, wenn man den menschlichen Einfluß ausschaltet, stellt das natürliche Wuchspotential der Landschaft dar. Im Gemeindegebiet von Schlangenbad würden sich mehrere Waldgesellschaften ausbilden, in denen die Eiche und vor allem die Buche dominieren würden. Für das Gebiet um den Ortsteil Niederglabach fände man Hainsimsen-Buchenwälder. Neben der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) treten die Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) auf. Nadelgehölze stellen für das Gebiet, wie für den gesamten Taunus, keine natürliche Vegetation dar.

2.4 Vorhandene Biotope und Strukturen und ihre Bewertung

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von 3.094 qm. Es kommen drei Biotoptypen vor (siehe auch Plan/Vegetationsbestand).

Grünland

Die Flurstücke 9, 10, und 11 sind Grünlandflächen, die beweidet werden (1.590 qm). Die Vegetation setzt sich aus meist kurzlebigen, allgemein verbreiteten Arten zusammen. Die Flächen sind struktur- und schichtungsarm und bieten für die Fauna ein geringes Blüten- bzw. Nahrungsangebot. Zusätzlich führt die Beweidung zu Störungen. Die Bedeutung der Flächen für Fauna und Flora ist als gering einzustufen.

Wiesenbrache mit fortgeschrittener Verbuschung

Die Flurstücke 6, 7, 8/1 und 8/2 sind ehemalige Grünlandflächen. Nach der Nutzungsaufgabe konnte der Sukzessionsprozeß relativ ungestört ablaufen. Die entstandene Sukzessionsgesellschaft ist ca. 20 Jahre alt und weist bereits einen artenreichen Gehölzbestand auf. Neben den Pioniergehölzen Schlehe (*Prunus spinosa*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) sind Haselnuß (*Corylus avellana*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Grauweide (*Salix caprea*) vorhanden. Dieser Biotoptyp kommt auf 1.269 qm der genannten Flurstücke vor. Die ca. 20 Jahre alten Gehölze in Verbindung mit Arten der Wiesengesellschaften führen zu einer strukturierten und geschichteten Vegetation. Geschützte oder gefährdete Arten kommen allerdings nicht vor, so daß die Sukzessionsflächen eine mittlere Wertigkeit für Flora und Fauna haben.

Böschung mit Gehölzbewuchs

Im Norden der Flurstücke 6, 7, 8/1 und 8/2 befindet sich eine zur Asphaltstraße abfallende steile Böschung (235 qm), die mit Gehölzen bewachsen ist. Der Bestand setzt sich zusammen aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*). Dieser Biotoptyp ist wie die Wiesenbrache zu bewerten.

2.5 Landschaftsbild

Niedergladbach liegt im Gladbachtal, dessen rechte, steile Talflanke überwiegend bewaldet ist. Um die Ortschaft erstreckt sich ein Band ehemaliger Wiesen, die aufgrund von Nutzungsaufgabe heute fast alle verbuscht sind.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch diese Gehölzstrukturen geprägt, die den vorhandenen Ortsrand gut in die Landschaft einbinden und einen Übergang zur freien Landschaft herstellen.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFE

3.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima /Luft

Boden

Hauptauswirkung des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Boden ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, biologische Lebensraumfunktion) durch die Versiegelung in Form von Bauwerken und Flächenbefestigungen.

Wasser

Durch die Ableitung von unbelasteten Niederschlagswässern, insbesondere von den Dachflächen der Gebäude, in das Kanalsystem wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Klima

Durch die geplante Bebauung ist kein Verbau siedlungsbezogener Kaltlufttransportflächen gegeben, so daß mesoklimatische Veränderungen im Untersuchungsraum auszuschließen sind. Zu erwartende mikroklimatische Auswirkungen durch Versiegelung am Standort sind als nicht erheblich einzustufen.

3.2 Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt

Der bei Umsetzung der Satzung erfolgende Eingriff auf den Grünlandflächen ist mit geringen Aufwand und in einem kurzen Zeitraum wiederherstellbar. Eine nachhaltige Beeinträchtigung für Natur und Landschaft ist durch den Verlust des Grünlandes nicht zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen sind bei Beseitigung erst mittelfristig (ca. 20-40 Jahre) wiederherstellbar. Allerdings werden durch das Vorhaben keine geschützten oder seltenen Arten beeinträchtigt. Weiterhin schließen im Süden und im Westen weitere Sukzessionsflächen an, so daß die ökologischen Funktionen des betroffenen Biotoptypes weitgehend gesichert sind.

Aufgrund der kurz- bzw. mittelfristigen Wiederherstellbarkeit der Biotopstrukturen ist das Gebiet wenig empfindlich gegenüber städtebaulichen Maßnahmen im geplanten Rahmen. Der Eingriff als ausgleichbar einzustufen.

3.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Baugebiet kann nur aus nördlicher Richtung eingesehen werden; der bewachsenen Böschung kommt somit eine besondere Bedeutung für die zukünftige Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft zu.

Das Landschaftsbild erfährt durch den baulichen Eingriff eine negative Veränderung, indem der allmähliche Übergang zur angrenzenden Landschaft aufgehoben wird. Diese Beeinträchtigung ist nicht zu kompensieren.

Die Eigenart des Landschaftsraumes wird nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

4 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

4.1 Vermeidung und Minimierung des Eingriffes

Die Eingriffe sind grundsätzlich nicht zu vermeiden. Durch die Satzung wird die Grundlage für Wohnbauflächen in einer Siedlungsrandlage geschaffen.

Die Baulandflächen werden benötigt; andere Flächen auf denen die Bebauung einen geringeren Eingriff verursachen würde, stehen nicht zur Verfügung.

Die Grundstücke sind mit einer Größe von 424 qm bis 576 qm relativ groß. Eine möglichst geringe Versiegelung wird durch eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sichergestellt; der Eingriff so minimiert.

Die bei Umsetzung der Planung verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen.

4.2 Zusammenfassung der Eingriffe

Bodenversiegelung und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Satzung unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung von 50 % könnten 1.390 qm Fläche überbaut werden. Dies entspricht bei den, die Satzung umfassenden, 6 Bauplätzen i.M. ca. 230 qm/Grundstück.

Verlust von Grünlandflächen und verbuschter Wiesenbrache

Bei Umsetzung der Satzung muß mit einer Beseitigung des Vegetationsbestandes gerechnet werden. Betroffen sind 1.590 qm Grünland und 1.269 qm Wiesenbrache, die durch Überbauung und Umnutzung verlorengehen.

Böschung mit Gehölzbewuchs

Die an den nördlichen Grundstücksgrenzen verlaufende Böschung (235 qm) ist sehr steil, die Grundstücke werden von Süden erschlossen. Da der Bewuchs die Grundstücke nicht beschattet und eine erforderliche alternative Hangsicherung mit hohen Kosten verbunden wäre, erscheint eine Beseitigung der Vegetation bei Bebauung der Grundstücke unwahrscheinlich. Da der Erhalt der Böschung planerisch nicht gesichert ist, muß allerdings von einer Beseitigung des Vegetationsbestandes ausgegangen werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch den baulichen Eingriff und die damit verbundene Beseitigung des Gehölzbestandes eine negative Veränderung.

4.3 Kompensationsmaßnahmen

Durch die Anlage von Hausgärten (mind. 1.700 qm) kann im Geltungsbereich der Satzung der Verlust des Grünlandes ausgeglichen werden. Die bei Umsetzung der Planung entstehenden weiteren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich der Satzung nicht auszugleichen.

Bei der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen ergab sich die Schwierigkeit, geeignete Flächen, die im Besitz der Gemeinde Schlangenbad sind, zu finden, um Maßnahmen durchzuführen, die räumlich konkrete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen.

Neben einer Sicherung der Umsetzung sollen die vorgesehenen Maßnahmen sinnvoll sein und für den Landschaftsraum des Eingriffs eine Aufwertung darstellen. Da in Niederglabach zur Zeit durch Beweidung versucht wird, Flächen von der Verbuschung freizuhalten, erschien es nicht sinnvoll, weitere Offenlandflächen zu bepflanzen.

Aufgrund dieser Problematik wurden am 16.06.1999 der Unteren Naturschutzbehörde verschiedene Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind, mit Maßnahmenvorschlägen aufgezeigt.

Als für den Landschaftsraum um Niederglabach sinnvollste Maßnahme wurde die Verbesserung eines Waldrandes um eine Lichtung angesehen.

Die 19.968 qm große Grünlandfläche liegt südlich des Erbacher Forsthauses (Flur 8, Flurstück 33) und ist von Wald umgeben. Sie ist im Besitz der Gemeinde Schlangenbad.

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe durch die geplante Bebauung „Am Rain“ wird einem Lärchenwald ohne gestaffelte Randausbildung auf 140 m Länge ein 6 m breiter Heckenstreifen aus Heistern und Sträuchern vorgelagert. Die Pflanzung ist die ersten Jahre mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiß zu schützen.

Dieser Anpflanzung vorgelagert wird ein 4 m breiter Grünlandstreifen extensiviert. Die Fläche ist alle 2-3 Jahre zu mähen, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

Insgesamt werden 840 qm Strauchpflanzung angelegt und 560 qm Grünland extensiviert. Die Gesamtfläche der Kompensationsmaßnahme beträgt 1.400 qm.

Die zu verwendenden Arten für die Anpflanzung sind dem Plan in der Anlage zu entnehmen.

5 KOSTEN DER AUSGLEICHSMASSNAHME

In folgender Tabelle sind die Herstellungskosten für die Pflanzung, den Wildschutzzaun sowie die Fertigstellungspflege (1 Jahr) und die Entwicklungspflege (2 Jahre) enthalten.

KOSTEN DER AUSGLEICHSMASSNAHME BAUGEBIET "AM RAIN" IN NIEDERGLADBACH				
	Einheit	Einheitspreis	Masse	Summe
Pflanzfläche vorbereiten	qm	0,80 DM	840	672,00 DM
Sträucher und Heister liefern und pflanzen	qm	22,00 DM	840	18.480,00 DM
Wildschutzzaun, h= 1,50	m	20,00 DM	300	6.000,00 DM
Pflanzflächen 2x ausmähen/hacken, 3 Jahre	qm	6,00 DM	840	5.040,00 DM
Vorhandene Wiesenfläche im 3.Jahr 1x mähen	qm	0,45 DM	560	252,00 DM
HERSTELLUNGSKOSTEN, NETTO				30.444,00 DM
16 % MEHRWERTSTEUER				4.566,60 DM
GESAMTKOSTEN, BRUTTO				35.010,60 DM

**BÖSCHUNG MIT GEHÖL
BEWUCHS AUS:**

235 qm

- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Quercus petraea
- Rubus fruticosus
- Birke
- Hainbuche
- Haselnuß
- Schlehe
- Traubeneiche
- Brombeere

**WIESENBRACHE MIT FO
SCHRITTENER VERBUSCH**

1.269 qm

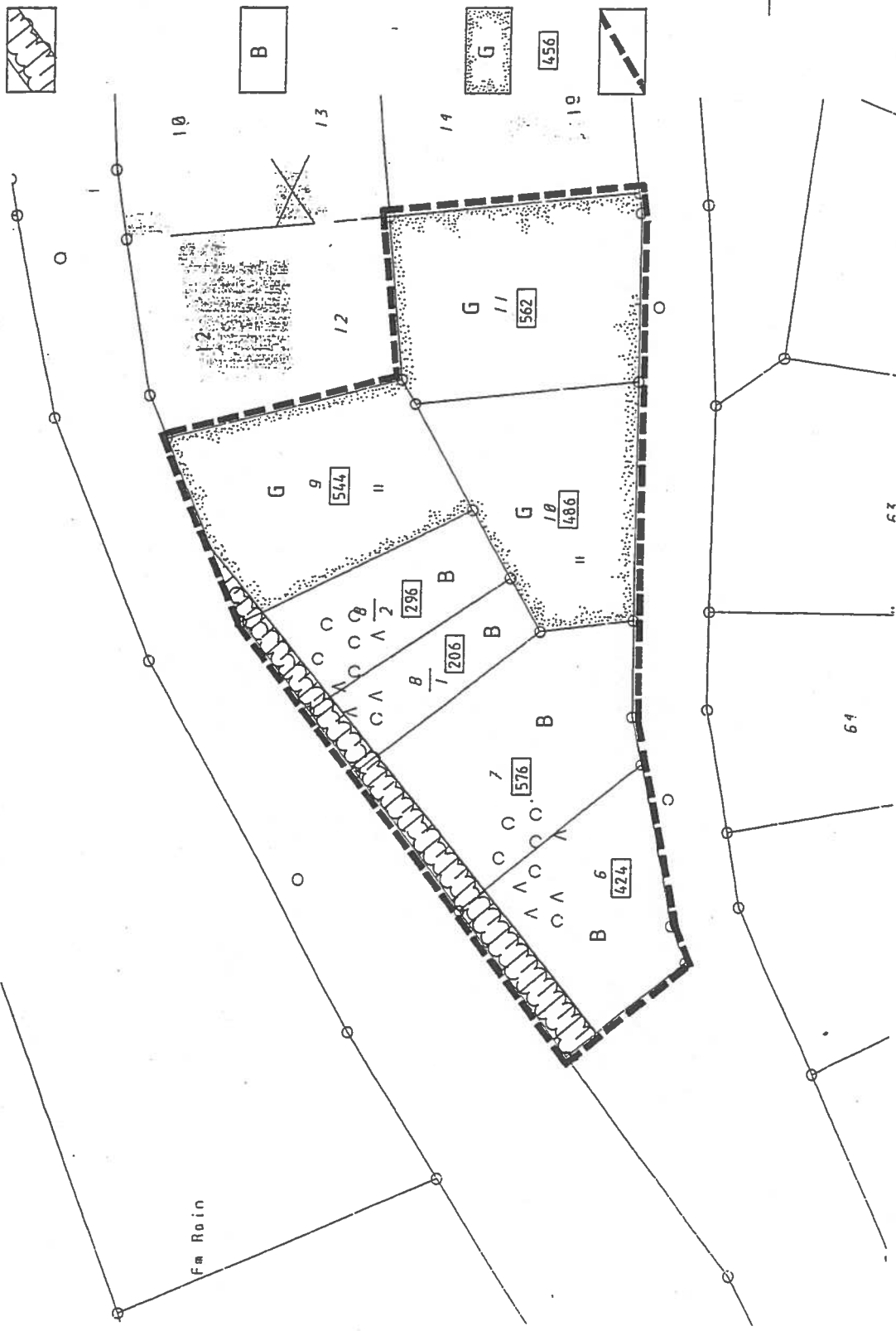
- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Prunus avium
- Quercus petraea
- Rubus fruticosus
- Salix caprea
- Haselnuß
- Schlehe
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Brombeere
- Grauweide

GRÜNLAND, BEWEIDET

1.590 qm

GRÖSSE DES FLURSTÜCKES

GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG (3.09)



GEMEINDE SCHLANGENBAL
ORTSTEIL NIEDERGLADBACH

SATZUNG GEM. § 34 (4) Bau
BAUGEBIET „AM RAIN“

PLANINHALT: VEGETATIONSBESTAND

MASSTAB: 1 : 500

DATUM: 23.09.1999



DIPL. ING. MARTINA ERBS
LANDSCHAFTSARCHITECTIN AKH
DR.-KARL-LARSEN-WEG 4
65366 GEISENHEIM-MARIENH
TEL.: 06722-97 28 10

PFLANZENLISTE

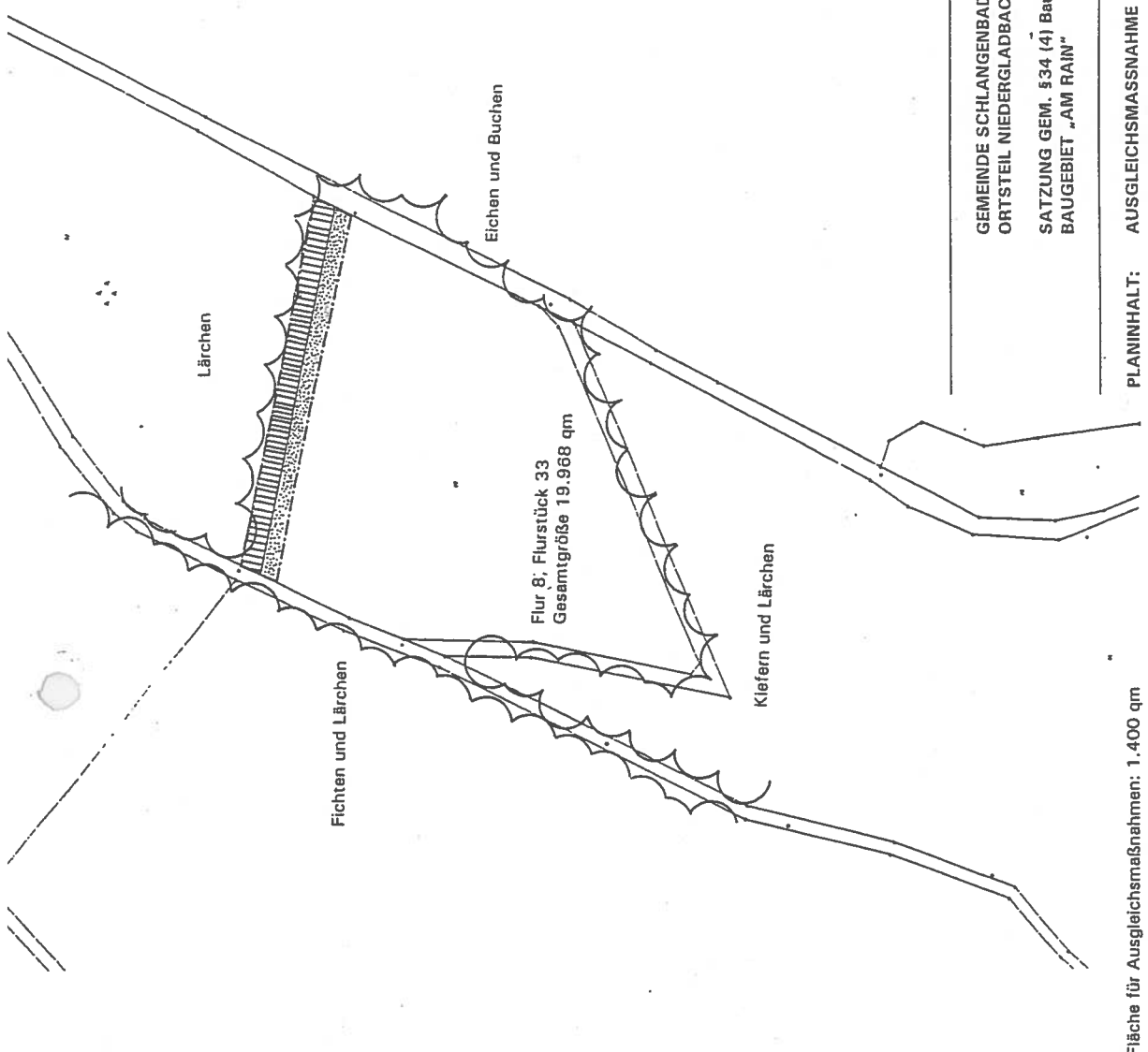
Heister (zu verwenden sind Pflanzgrößen je nach Art 150-175 / 150-200)

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus avellana, Haselnuß
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Prunus padus, frühe Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher (zu verwenden sind Pflanzen 60-100 cm)

- Amelanchier lamarckii, Felsenbirne;
- Cornus mas, Kornelkirsche;
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel;
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen;
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rhamnus frangula, Faulbaum
- Rosa canina, Hundsrose
- Rosa multiflora, Büschelrose
- Rosa pimpinellifolia, Bibernelrose
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

VON DER GESAMTPFLANZUNG SIND 10 % HEISTER ZU PFLANZEN.
DIE PFLANZUNG IST 4-REIHIG MIT EINEM PFLANZABSTAND VON 1,50 m X 1,50 m ANZULEGEN.



GEMEINDE SCHLANGENBAD
ORTSTEIL NIEDERGLADBACH
SATZUNG GEM. §34 (4) BauGB
BAUGEBIET „AM RAIN“

PLANINHALT: AUSGLEICHSMASSNAHME

MASSTAB: 1 : 2.000

DATUM: 23.09.1999



DIPL. ING. MARTINA ERBS
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN AKH
DR.-KARL-LARSEN-WEG 4
65366 GEISENHEIM-MARIENTHAL
TEL.: 06722-97 28 10
FAX: 06722-97 28 11

PFLANZENLISTE

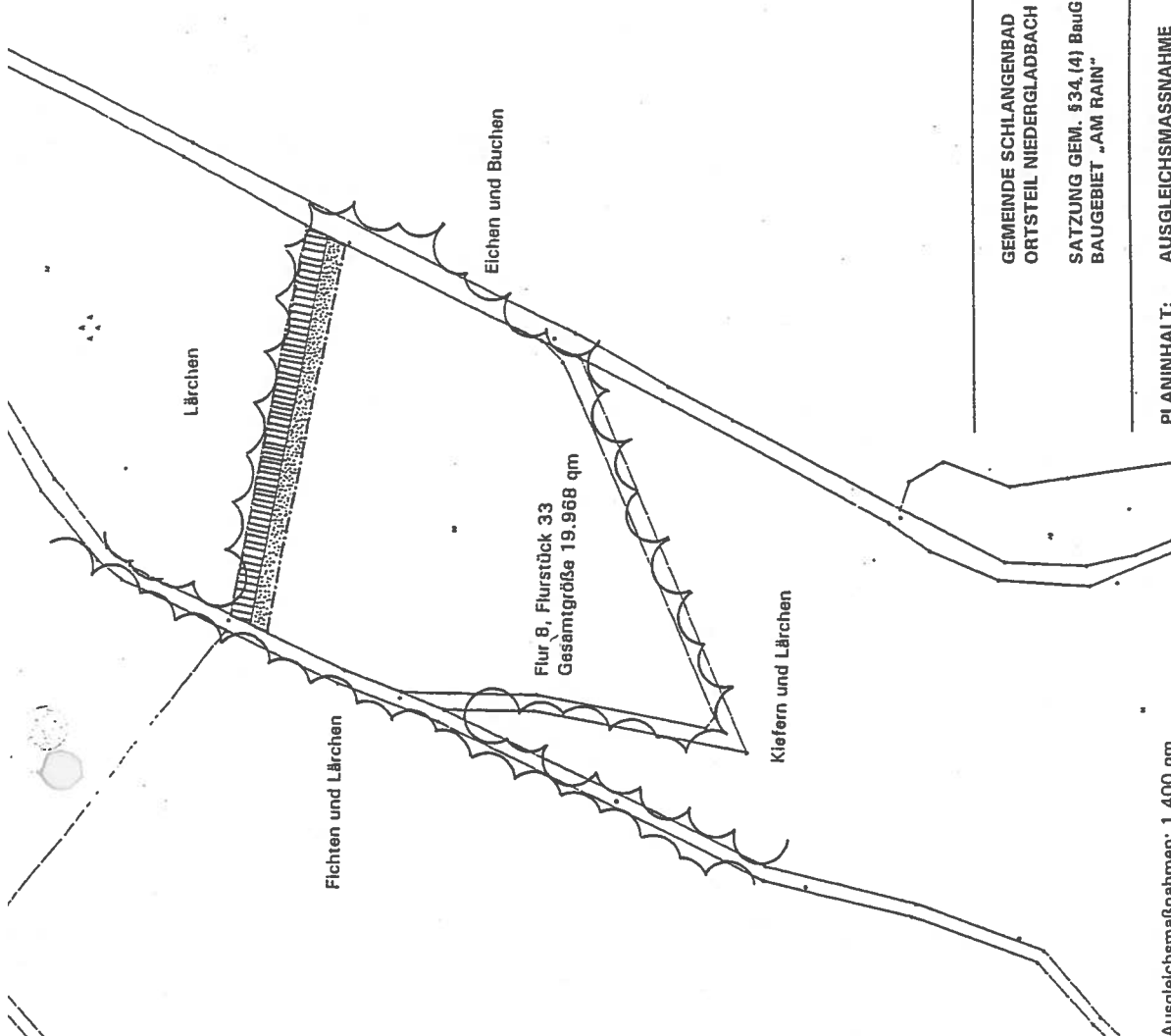
Heister | zu verwenden sind Pflanzgrößen je nach Art 150-175 / 150-200|

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus avellana, Haselnuß
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Prunus padus, frühe Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia, Eberesche

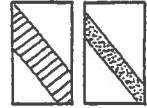
Sträucher | zu verwenden sind Pflanzen 60-100 cm|

- Amelanchier lamarckii, Felsenbirne;
- Cornus mas, Kornelkirsche;
- Cornus sanguinea, Roter Hirtengel;
- Euonymus europæus, Pfaffenhütchen;
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rhamnus frangula, Faulbaum
- Rosa canina, Hundsrose
- Rosa multiflora, Büschelrose
- Rosa pimpinellifolia, Bibernelle
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

VON DER GESAMTPFLANZUNG SIND 10 % HEISTER ZU PFLANZEN.
DIE PFLANZUNG IST 4-REIHIG MIT EINEM PFLANZABSTAND VON 1,50 m X 1,50 m ANZULEGEN.



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: 1.400 qm



840 qm Strauchpflanzung (140 m Länge x 6 m Breite)

560 qm Grünlandextensivierung (140 m Länge x 4 m Breite)

GEMEINDE SCHLANGENBAD
ORTSTEIL NIEDERGLADBACH
SATZUNG GEM. §34.(4) BldgB
BAUGEBIET „AM RAIN“

PLANINHALT: AUSGLEICHSMASSNAHME

MASSTAB: 1 : 2.000

DATUM: 23.09.1999



DIPL.-ING. MARTINA ERBS
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN AKH
DR.-KARL-LARSEN-WEG 4
65366 GEISENHEIM-MARIENTHAL
TEL.: 06722-97 28 10
FAX: 06722-97 28 11