



GEMEINDE SCHMITTEN

Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ im Ortsteil Oberreifenberg

Begründung - Teil II: Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB



Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Bensheim, 27.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

II. Umweltbericht	4
II.1 Allgemeines	4
II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	4
II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	5
II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden	6
II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	7
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens - Basisszenario	7
II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereichs	7
II.2.2 Schutzgut Fläche	9
II.2.3 Schutzgut Boden und Altlasten	10
II.2.4 Schutzgut Klima	12
II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	13
II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna	14
II.2.7 Schutzgut Landschaftsbild	20
II.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	21
II.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	21
II.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
II.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen	22
II.4.1 Tabellarische Übersicht schutzgutrelevanter Maßnahmen	22
II.4.2 Maßnahmen zum Bodenschutz	29
II.4.3 Maßnahmen zum Artenschutz	30
II.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
II.6 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	33
II.7 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	34
II.8 Störfallrisiken	34
II.9 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	35
II.10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope	36
II.10.1 Bestandsbewertung	36
II.10.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen	36
II.11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)	38
II.12 Zusammenfassung	39
II.13 Literatur- und Quellenverzeichnis	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich</i>	8
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich und Gemarkungsgrenzen</i>	9
<i>Abbildung 3: Bodentypen im Bereich des Plangebiets.....</i>	11
<i>Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung.....</i>	12
<i>Abbildung 5: Nächstgelegenes Gewässer, nordwestlich des Plangebiets verlaufende Weil</i>	14
<i>Abbildung 6: Rotbuchen beidseits der Limesstraße</i>	15
<i>Abbildung 7: Hainbuchenhecke zur Eingrünung einer Terrasse</i>	15
<i>Abbildung 8: Trittrasengesellschaft auf dem Wiesenweg.....</i>	15
<i>Abbildung 9: Magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510</i>	16
<i>Abbildung 10: Limesstraße mit wassergebundener Decke</i>	17
<i>Abbildung 11: Gepflasterte Zufahrten und Stellplätze mit Rasengitterbelag.....</i>	18
<i>Abbildung 12: Zufahrtsbereich mit begleitenden Zierbeeten</i>	18
<i>Abbildung 13: Zufahrtsbereich mit Gemeiner Hasel (Corylus avellana), Spitzahorn (Acer platanoides) und Feldahorn (Acer campestre) im Unterwuchs der Rotbuchen</i>	18
<i>Abbildung 14: Blick in die Parkanlage westlich des Gebäudes</i>	18
<i>Abbildung 15: Befestigter Fußweg mit anschließender Benjeshecke.....</i>	18

Anlagen

- [1] Bestandsplan, Blatt 1 - Anlage zur Eingriffs-Ausgleichsplanung, Maßstab 1 : 2.000, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim 12.01.2024, ergänzt am 14.11.2024
- [2] Entwicklungsplan, Blatt 2 - Anlage Eingriffs-Ausgleichsplanung, Maßstab 1 : 2.000, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim 14.11.2024
- [3] Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim 21.11.2024

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Südlich der Ortslage Oberreifenbergs befindet sich ein Hotelgebäude, das derzeit unter dem Namen „TA-TAA“ als Seminarhotel mit Inhaberwohnung und einem separaten Gästehaus betrieben wird. Der aktuelle Eigentümer beabsichtigt eine Sanierung des Anwesens mit dem Ziel, dieses auch weiterhin als Seminarhotel sowie für kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können.

Für die heutige Nutzung als Seminarhotel gibt es Baugenehmigungen aus den Jahren 1996 und 2006, die allerdings nur Erweiterungen bzw. Umbauten und nicht die gesamte bauliche Anlage betreffen. Die ursprüngliche Baugenehmigung (vermutlich von Mitte der 1930er Jahre) ist nicht mehr auffindbar und wahrscheinlich im Krieg oder der darauffolgenden Zeit auch im Archiv der Bauaufsicht verloren gegangen. Insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzung einer Außenterrasse der früheren Gastronomie und der bestehenden Parkplätze bestehen unterschiedliche Auffassungen von Eigentümer und Bauaufsicht.

Die Gemeinde Schmitten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neuordnung des Bestands und dadurch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets.

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu diesem Bebauungsplan zulässig waren. Mangels vollständiger Baugenehmigungsunterlagen und davon ausgehend, dass das Gebiet genehmigungskonform entwickelt wurde, stellt bei der Ermittlung des Eingriffs der reale, tatsächliche Zustand des überplanten Gebiets die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dar.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets befindet sich im Außenbereich und mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der planungsrechtliche Rahmen für die Außenbereichsnutzung geschaffen werden.

Die zwischen der Limesstraße und dem Hotelgrundstück befindliche Waldfläche wird als solche festgesetzt. Im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks ist die planungsrechtliche Sicherung ökologisch hochwertiger Flächen vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im zweistufigen „Regelverfahren“ durchgeführt. Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Auf die weitergehenden Ausführungen in der *Begründung Teil I, Kap. I.1.1 Anlass der Planung* wird verwiesen.

II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist aufgrund des baulichen Bestands ortsgebunden. Die gewünschte städtebauliche Ordnung der bislang ungeplanten Grundstücke kann nur hier erfolgen. Eine Prüfung alternativer Standorte ist nach Auffassung der Gemeinde hier nicht möglich, da aus eigentumsrechtlichen Gründen ausschließlich die vorliegend beplanten Flächen zur Verfügung stehen. Die überplanten Grundstücke sind bereits baulich genutzt und mit der Planung werden keine wesentlichen baulichen Erweiterungen zugelassen. Somit unterscheidet sich das „Basisszenario“ bzw. die „Nullvariante“ aus naturschutzfachlicher Sicht nur unwesentlich von der „Planungsvariante“.

- Eine Prüfung von alternativen Standorten ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich, da es sich um eine planungsrechtliche Steuerung zur Entwicklung eines Gebietes mit Gebäudebestand handelt und dies nur an dieser Stelle erfolgen kann.

II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Regionalplan Flächennutzungsplan	<p>Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) ist das Plangebiet weitestgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt.</p> <p>Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist als „Ökologisch bedeut-same Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, überla-gert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, dar-gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die Bauleitplanung ist in Teilen nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist vo-raussichtlich kein separates Änderungsverfahren erforderlich.
Landschaftsplan	<p>Der Landschaftsplan des Umlandverbandes FrankfurtRheinMain stellt für den Großteil des Gebiets Siedlungsfläche mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dar.</p> <p>Für die Flächen, die sich im FFH-Gebiet befinden, wird die nördlichste Spitze als Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf und dem Entwicklungsziel „Goldhaferwiese“ sowie die südlich anschlie-ßende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Frischwiesen und -weiden“ dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Mit den getroffenen Festsetzungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Ziele des Landschaftsplans aufgegriffen.
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im zweistufigen „Regel-verfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstel-lung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.
Natura 2000-Gebiete	<p>Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Gebiets der Na-tura 2000-Verordnung, hier: FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die sich innerhalb des Plangebiets befindende Teilfläche dieses Schutzgebiets wird in der vorliegenden Planung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. <p>Um eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die umliegende bau-liche Nutzung auszuschließen, wurde eine entsprechende FFH-Vor-prüfung erstellt (siehe Kap. II.2.6.3). Diese hatte zum Ergebnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none">➤ durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans keine Wirkmechanismen anzunehmen sind, die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungszielsetzungen der im FFH-Gebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebiets-relevanten Lebensraumtypen führen.
Natur- und Land-schaftsschutzgebiete	<p>Südlich bzw. südwestlich des Plangebiets befindet sich zudem das Na-turschutzgebiet „Reifenberger Wiesen“.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
(Risiko-) Überschwem-mungsgebiete	<p>Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwem-mungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) so-wie außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets.</p>

	<p>➤ Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung zu dem nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet (ca. 1,9 km) und Risikoüberschwemmungsgebiet (ca. 3,8 km) ausgeschlossen werden.</p>
Trinkwasserschutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>➤ Beeinträchtigungen des nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiets in einer Entfernung von ca. 100m sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p>
Ökokonto- und Kompensationsflächen	<p>Ökokonto- und Kompensationsflächen sind nicht betroffen.</p>
Lebensraumtyp Anlage 1, Richtlinie 92/43/EWG	<p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine extensiv genutzte magerere Flachland-Mähwiese, LRT 6510 mit Wiesen-Labkraut, Knautie, Flockenblumen-Arten u.a.m..</p> <p>➤ Die extensiv genutzten Wiesenflächen im Norden des Plangebiets werden planungsrechtlich gesichert.</p>
Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG	<p>An das Plangebiet angrenzend befindet sich</p> <ul style="list-style-type: none">- Biotop-Nr. 486 „Frischgrünland in den Reifenberger Wiesen“,- im Westen anschließend Biotop-Nr. 487 „Vorwald am Rand der Reifenberger Wiesen“,- im Osten in ca. 70,0 m Entfernung Biotop-Nr. 374 „Frischgrünland südöstlich der Jugendherberge Oberreifenberg“ sowie- Biotopkomplex-Nr. 15 „Grünland-Gehölz-Komplex südlich Oberreifenberg“ <p>➤ Eine Beeinträchtigung der umliegenden biotopgeschützten Flächen ist nicht zu erwarten.</p>
Sonstige Schutzgebiete	<p>Die frühere Landschaftsschutzverordnung „Taunus“, die beim Bauantrag bzw. der Baugenehmigung 1996 noch eine Rolle spielte, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.¹</p> <p>Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.</p>

II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale
- Rechnerische Bilanzierung analog der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ vom 6. April 1995 (StAnz. S. 1473), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Dezember 2004 (StAnz. 2005 S. 355) aufgehoben durch § 61 Abs. 2 Nr. 2 c) HENatG in der Fassung vom 04.12.2006; sowie Hessischer VGH, Beschluss vom 23.03.1995 - 4 N 2638/91 -, juris

II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- | | |
|---------------|--|
| Fachpläne | <ul style="list-style-type: none">- Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011)- Landschaftsplan des Umlandverbandes FrankfurtRheinMain- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974 |
| Onlinequellen | <ul style="list-style-type: none">- Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über http://www.geoportal.hessen.de- Luftbilder google maps (https://www.google.de/maps)- BfN Landschaftssteckbrief, www.bfn.de/landschaften/steckbriefe |
| Fachgutachten | <ul style="list-style-type: none">- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, Rimbach, November 2024- FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Westlich Limesstraße, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2024 |
| Fachgutachten | <ul style="list-style-type: none">- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, Rimbach, November 2024 |

Die Datenlage war mit den vorliegenden Gutachten ausreichend und es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens - Basisszenario

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereichs

- | | |
|------------|--|
| Naturraum | Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (Klausing, O., Die Naturräume Hessens, 1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe Taunus (30) und beinhaltet im Westen Teileinheit 302.6 Pferdskopf-Taunus des östlichen Hinter-Taunus und im Osten 301.3 Feldberg-Taunuskamm des Hohen Taunus. |
| Lage | <p>Das Untersuchungsgebiet liegt südlich des Ortsteils <i>Oberreifenberg</i> der Gemeinde Schmitten. Der Gebäudebestand befindet sich im Gemarkungsgebiet Oberreifenberg, während östliche und südwestliche Randbereiche der Gemarkung Niederreifenberg angehören.</p> <p>Mit einer Gesamtgröße von 18.071 m² liegt das Gebiet in einem Höhenbereich von etwa 650-670 m ü.NN in westexponierter Lage und ist rund 1 km Luftlinie von der östlich gelegenen Hangkuppe des großen Feldbergs (879,50 m ü.NN) entfernt.</p> |
| Flurstücke | Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Oberreifenberg, Flur 3, Flurstück Nr. 95/1, Gemarkung Niederreifenberg, Flur 8, Flurstück Nr. 87 (teilweise) sowie Gemarkung Niederreifenberg, Flur 9, Flurstücke Nr. 2/2 (teilweise), Nr. 2/3 und Nr. 24/1 (teilweise). |

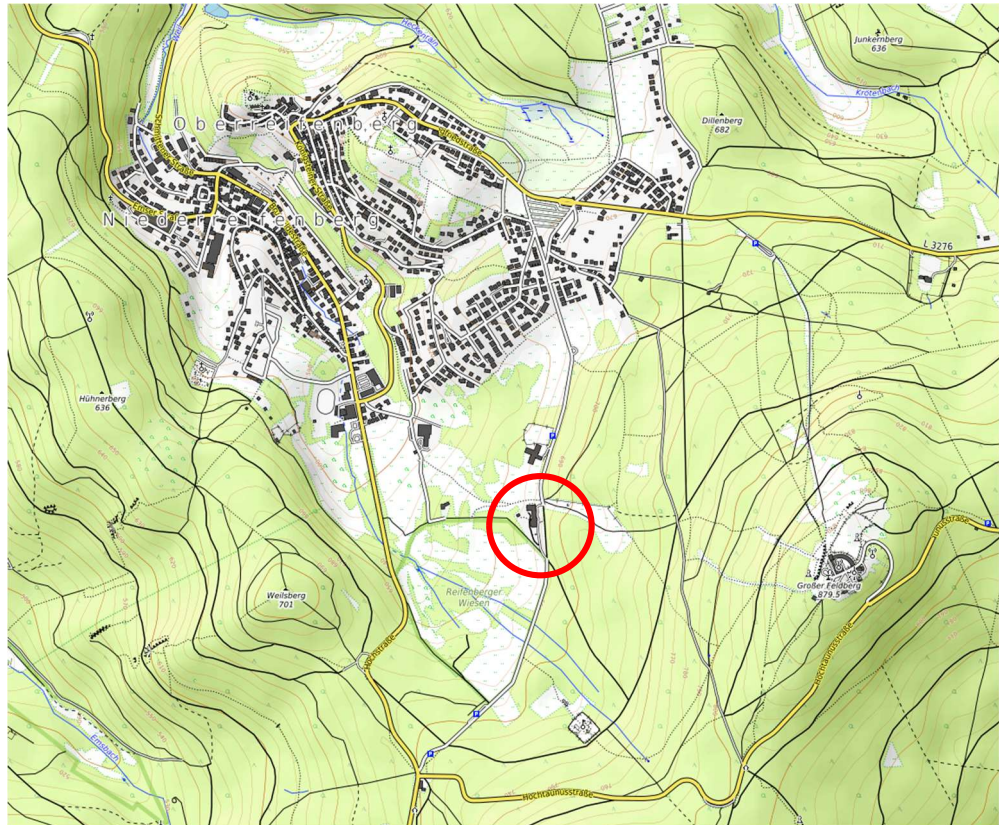


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich (Topographische Karte (© OpenTopoMap))

Umgebung

Angrenzend zum vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Der östlich gelegene Hangbereich des Großen Feldbergs ist überwiegend bewaldet mit einer direkt an das Plangebiet anschließenden Wiesenfläche, die als Skipiste genutzt wird. Nach Süden schließen die *Reifenberger Wiesen* an. Nach Norden folgen Wiesenflächen und der Gebäudebestand der Oberreifenberger Jugendherberge. Westlich des Plangebiets schließt eine Waldinsel an, die von Wiesenflächen umgeben ist.

Die Limesstraße begrenzt das Plangebiet im Osten und ein Wirtschaftsweg stellt die südwestliche Grenze dar.

Neben dem Gebäudebestand mit Terrassen, Zuwegungen und Stellplatzflächen beinhaltet das Plangebiet eine große Parkanlage mit Altbaumbestand, die mit einer Hainbuchenhecke eingefriedet ist.

Die Wiesen im Norden sowie der Buchenwaldbestand westlich der Limesstraße stellen ökologisch hochwertige Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs dar.

Luftbild

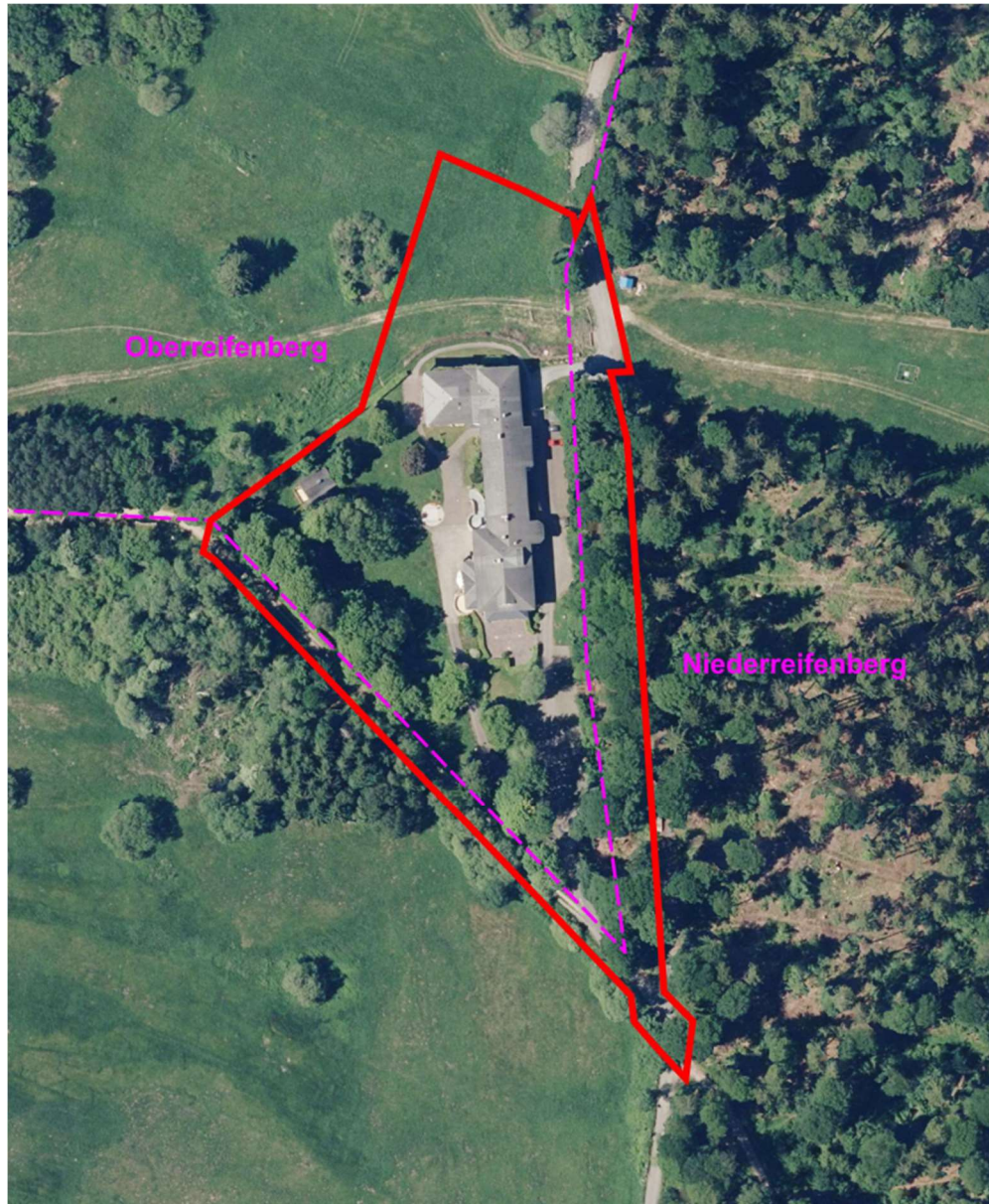


Abbildung 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich (rot) und Gemarkungsgrenzen (magenta), unmaßstäblich (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, downloadcenter)

II.2.2 Schutzgut Fläche

- Nachhaltigkeitsziele** Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Das Schutzgut behandelt jedoch weniger die Funktionen als vielmehr die Nutzung von Boden bzw. Fläche und soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauchs thematisieren und soweit sinnvoll und möglich reduzieren.
- Bodenschutzklausel** Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu minimieren und der Vorgabe der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

II.2.3 Schutzgut Boden und Altlasten

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

II.2.3.1 Bodenziele und Verfahren

Der Boden stellt ein nicht vermehrbares Schutzgut dar, das nach Bundesbodenschutzgesetz unter gesetzlichen Schutz gestellt ist. Die wesentlichen Rechtsvorschriften für den vorsorgenden und nachhaltigen Bodenschutz sind zu beachten².

Aus dem BNatSchG § 15 Abs.1 ergibt sich die Pflicht, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Nach § 1 Abs. 3, Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Die Arbeitshilfe zur Bodenkompensation³ führt aus, dass für das Schutzgut Boden eine Ermittlung und Bewertung des Bestands und der Eingriffswirkungen durchzuführen ist.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde. Demgemäß stellt auch für das Schutzgut Boden der letzte rechtmäßige Zustand die Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustands dar.

Nach Kompensationsverordnung ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt.

Gegenüber den bereits baurechtlich genehmigten Maßnahmen ergeben sich zur vorliegenden Planung keine maßgeblichen Eingriffe in den Boden. Nach den Festsetzungen des B-Plans ergibt sich die rein rechnerisch ermittelte Möglichkeit ca. 500 m² zusätzliche Fläche bauzeitlich und betriebsbedingt zu beanspruchen. Insgesamt gestatten die Festsetzungen des Bebauungsplans somit keine wesentliche Erweiterung des heutigen baulichen Bestands, so dass nicht mit maßgeblichen schädlichen Bodenveränderungen durch bauliche Aktivitäten zu rechnen ist.

Auf eine Bilanzierung und einen Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Bodens kann demgemäß verzichtet werden.

II.2.3.2 Geologie und bodenkundliche Einordnung

Die Bearbeitung des Schutzgutes Boden erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“⁴.

Geologie Das Gebiet zählt zum Rheinischen Schiefergebirge, das vor 299 bis 419 Millionen Jahren als Teil der variszischen Orogenese entstanden ist. Im Bereich des Plangebiets bildet auf Tonschiefer lehmiger Gehängeschutt aus dem Pleistozän den Untergrund mit Fließerden aus Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand.

Der fast vollständig bewaldete hohe Taunus bildet durch die Höhenlage mit nährstoffarmen, sauren, quarzitischen Böden den Standort für hier natürlicherweise vertretene bodensaure Buchenwälder.

² Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021; Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021; BGBl. I S. 2598

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Wiesbaden, Juni 2023

⁴ Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) „Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, Wiesbaden, Februar 2011

Bodentyp

Im Bereich des Plangebiets haben sich aus lösslehmreichen Solifluktsdecken Pseudogley-Parabraunerden entwickelt.

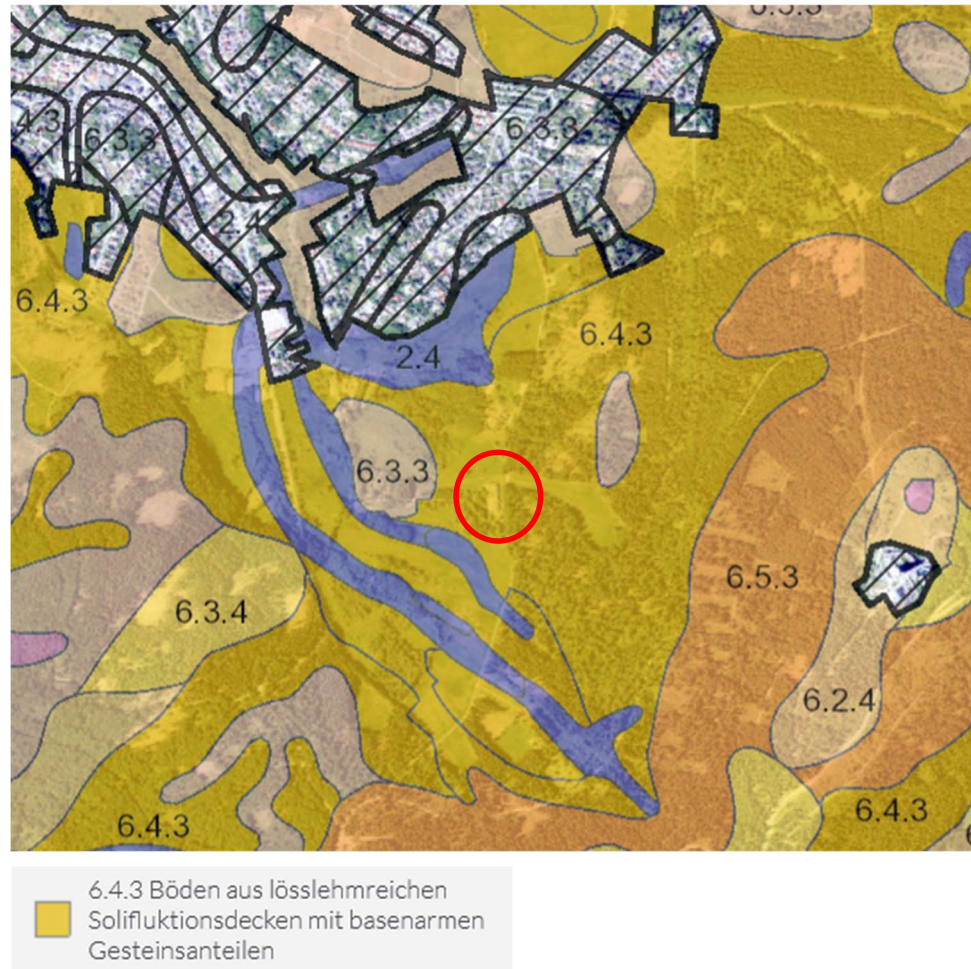


Abbildung 3: Bodentypen im Bereich des Plangebiets (Bodenviewer Hessen)

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bodendaten⁵ nicht abrufbar.

Bodenfunktionaler Ist-Zustand

In der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung wird das Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf seine Bodenfunktionen als sehr gering, gering und hoch eingestuft. Die hohe Einstufung beruht auf einer sehr hohen Wertung (5) der Standorttypisierung für Böden mit extremen Standortigenschaften und Bedeutung für die Biodiversität der umgebenden Trockenstandorte bei gleichzeitig sehr geringem Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen.

⁵ Boden-Viewer Hessen (HLNUG (Hg): <http://bodenvierer.hessen.de>) Internet-Abruf: August 2020

Gesamtbewertung Bodenfunktionen

- 1 - sehr gering
- 2 - gering
- 4 - hoch

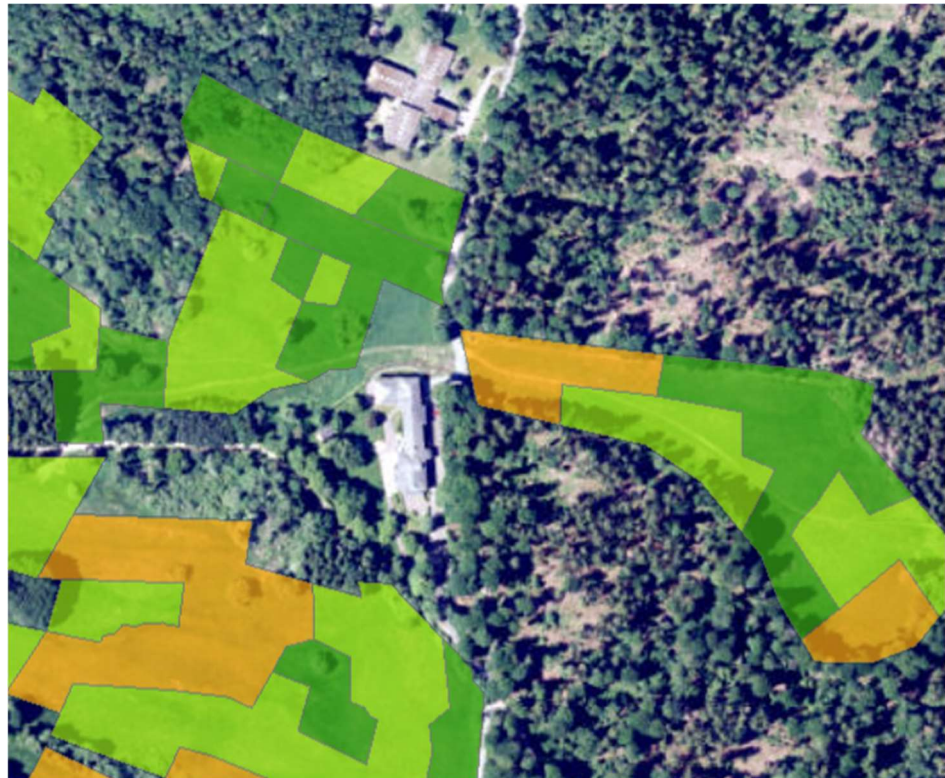


Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer Hessen)

Erosions- gefährdung	Im Plangebietsbereich besteht eine mittlere Erosionsgefährdung. Aufgrund der ebenen Lage mit ausschließlich versiegelten und begrünten Flächen innerhalb des Plangebiets ist die Erosionsgefährdung stark minimiert.
Archivfunktion	Für Böden mit Archivfunktion liegen bislang noch keine abschließenden Datengrundlagen vor. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden, in diesem Gebiet verbreiteten Bodentypen, ist im Hinblick auf die Naturgeschichte, eine höhere Funktion nicht zu erwarten.
Bodendenkmäler	Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.
Altlasten	Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

II.2.4 Schutzgut Klima

Regionalklima	Das Klima der Planungsregion ist reizmild bis reizkräftig. Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 850 mm/Jahr und die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6,5° Celsius.
Geländeklima	Die Waldflächen auf den Berghängen und Kuppen stellen hochaktive Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Kaltluftmassen werden über die Talräume geleitet und sichern die Frischluftversorgung in die nordwestlich anschließenden Siedlungsbereiche.

	<p>Das Planungsgebiet gehört somit zu einem Bereich mit besonderer Klimafunktion. Es ist mit seinem hohen Anteil an Grünflächen und Gehölzen zusammen mit den umgebenden Waldflächen als kaltluftproduzierende Fläche einzustufen.</p> <p>Die versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets verursachen aufgrund ihrer Lage, ihrer geringfügigen Flächeninanspruchnahme und der Beschattungswirkung des etablierten Baumbestands keine maßgebliche Wärmebelastung.</p> <p>Die lufthygienische Situation wird als unbeeinflusst bewertet. Es herrschen günstige bioklimatische Bedingungen vor, die einem Heilklima entsprechen.</p>
Klimawandel	<p>In der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist das Plangebiet mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen.</p> <p>Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und dem Abstand zu Oberflächengewässern sieht die Gemeinde Schmitten in diesem Plangebiet jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.</p>

II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser	<p>Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zum Rheinischen Schiefergebirge mit unterdevonischem Tonschiefer und Sandstein in Bereich des Plangebiets. Die den Untergrund aufbauenden Grundgebirgsgesteine bilden wenig wasserwegsame Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Aufgrund mächtiger filter- und sorptionsaktiver Deckschichten ist von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.</p> <p>Kluftgrundwasserleiter sind Festgesteine, deren durchflusswirksamer Hohlraumanteil aus Klüften und anderen Trennfugen gebildet wird. Das Wasser fließt durch die mehr oder weniger weiten Klüfte. In der Regel weisen Kluftgrundwasserleiter gegenüber Porengrundwasserleitern eine geringere Speicherfähigkeit auf und die porösen und klüftigen Gesteine verfügen nur lokal über begrenzte Grundwasservorkommen bzw. Gebiete ohne nennenswert Grundwasservorkommen.</p> <p>Über dem Festgestein ist eine Verwitterungsschicht ausgebildet, in der sich das Grundwasser hangabwärts bewegt. In den Tälern fließt das Grundwasser aus den Klüften dem Porengrundwasserleiter der Flüsse und Bäche zu. Demgemäß stellt in erster Linie das Akkumulationsgebiet der Weil einen Wasserspeicher dar.</p>
Oberflächengewässer	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß dem interaktiven Viewer des Fachinformationssystems des Landes Hessen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) keine Gewässer.</p> <p>Das nächste Gewässer ist die südlich des Plangebiets entspringende Weil, die als Gewässer 3. Ordnung mit einem Abstand von ca. 350 m zum Plangebiet nach Norden fließt. Das Plangebiet entwässert oberflächlich zum Vorfluter Weil, die südlich Weilburg in die Lahn mündet.</p>

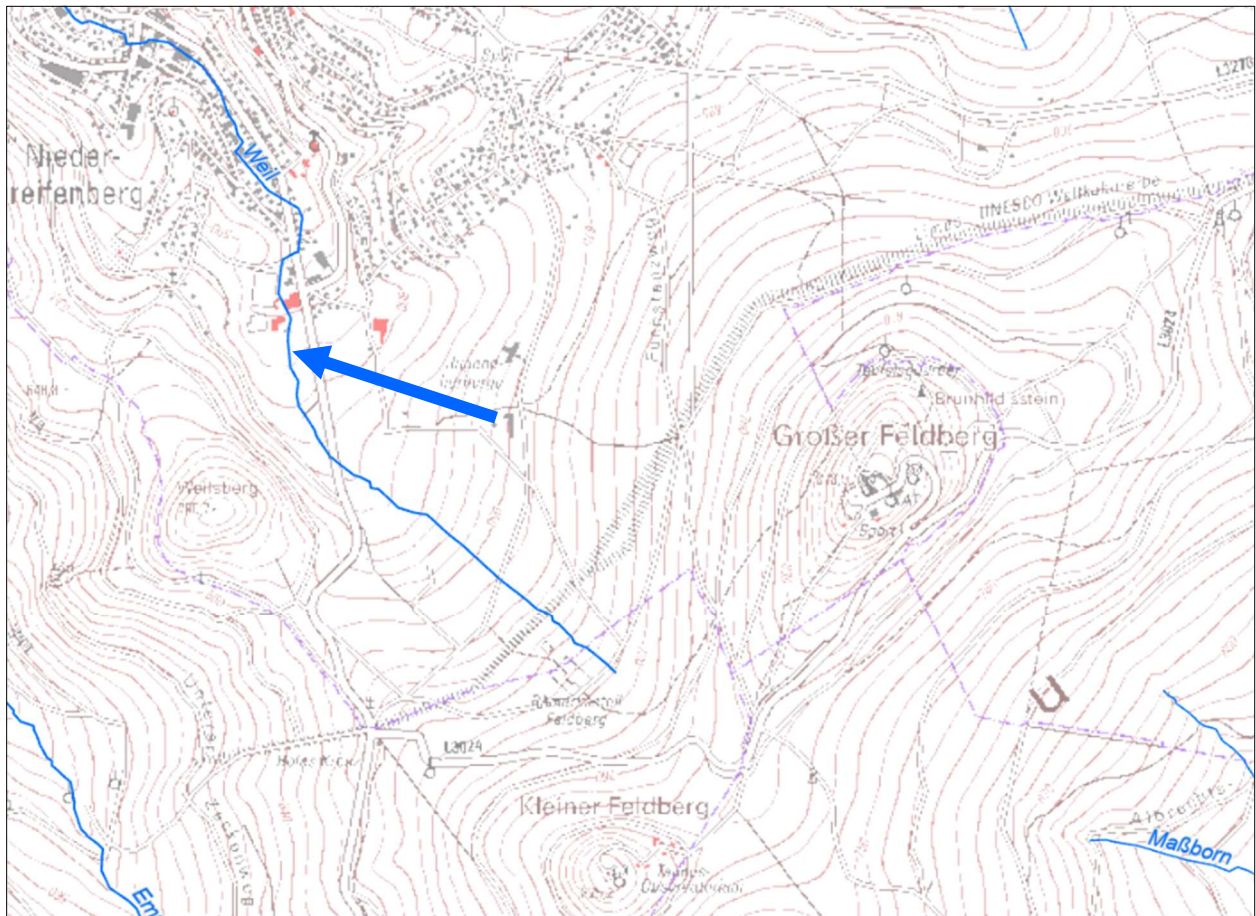


Abbildung 5: Nächstgelegenes Gewässer, nordwestlich des Plangebiets verlaufende Weil

II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich im Bereich des Vorhabengebiets ohne Eingriff des Menschen bis zu ihrem Endzustand (Klimax Stadium) entwickeln würde, wäre ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Typischem Hainsimsen-Buchenwald⁶.

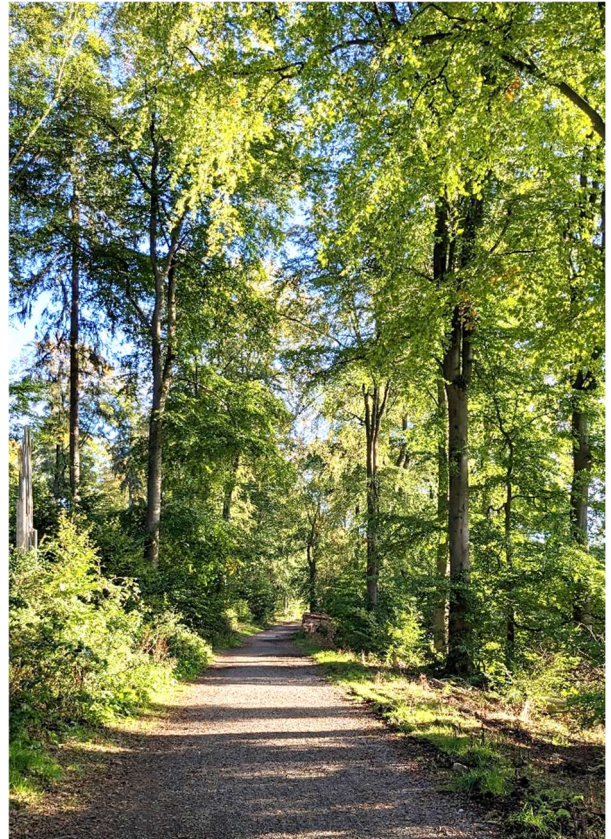
II.2.6.1 Vegetation / Biototypen

Eine aktuelle Begehung zur Kartierung der Biotopstrukturen erfolgte am 30.09.2023. Die Bestandsbewertung erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

⁶ BfN, Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV), <https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500?SERVICE=WMS&VERSION=1.3.0&REQUEST=GetCapabilities>, BfN-Skripten 349, Band II Kartierungseinheiten, Bonn - Bad Godesberg 2013

01.115 Bodensaurer Buchenwald

Abbildung 6: Rotbuchen (Fagus sylvatica) beidseits der Limesstraße



02.200 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten

Abbildung 7: Hainbuchenhecke zur Eingrünung einer Terrasse



06.330 Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen
10.610 Bewachsene unbefestigte Feldwege,
hier: Trittpflanzengesellschaften

Abbildung 8: Trittrasengesellschaft auf dem Wiesenweg, linkerhand eine ruderale Glatthaferwiesen (kein LRT)



Foto: Büro für Umweltplanung, Mai / Juni 2023

06.310 Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen

Abbildung 9: Magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510 mit Wiesen-Labkraut, Knautie, Flockenblumen-Arten u.a.m.



Foto: Büro für Umweltplanung, Mai / Juni 2023

Im Mai / Juni 2023 wurde eine floristische und pflanzensoziologische Kartierung⁷ im Bereich der Wiesenflächen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird in der Artenschutzprüfung⁸ festgestellt, dass

- keine Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten nachgewiesen wurden.
- auch andere, als die in § 44 Abs. 5 S. 1 und S. 4 BNatSchG genannten Pflanzenarten aufgrund der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten sind bzw. auch im Rahmen der floristischen Erfassung nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden konnten.
- demzufolge die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung bereits im Grundsatz entfällt.
- das innerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Grünland Teil eines FFH-Gebiets ist.
- angrenzend an das Plangebiet die Grünlandausbildung als ‚geschützte Lebensraumtypen‘ einzustufen ist. Hier besteht eine erhöhte Sorgfaltspflicht zur Pflege und Entwicklung dieser Grünlandstandorte – einschließlich seines genutzten Umfeldes.

Beschreibung der ökologisch hochwertigen Flächen im Norden des Plangebiets und dessen direkter Umgebung: Der im Plangebiet vorhandene Wiesenweg ist als Trittrassen zu klassifizieren; südlich dieses Weges befinden sich ruderale Glatthaferwiesen, nach Westen hin dann der Übergang zu Silikat-Magerrasen mit Arnika.

Nördlich des Weges bis zum Gebüsch ist eine Magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510 ausgebildet. Die arten- und blütenreiche Glatthaferwiese enthält 20 typische LRT-Arten - davon sieben Magerkeitszeiger - und verfügt über einen Kräuteranteil von mehr als 40 %. Der Erhaltungszustand der Wiese ist somit als ‚Stufe A‘ (hervorragende Ausprägung) zu klassifizieren. Die Vollständigkeit des lebensraumtypischen Arteninventars ist vorhanden, die Artenzahl ist hoch, es gibt Magerkeitszeiger und geringe bis keine Beeinträchtigungen. Südlich des Gebüsches zum Weg hin steht *Reynoutria japonica* (Japanischer Staudenknöterich, invasive Art) auf einer Fläche von 10 – 15 m².

Zwischen dem Gebüsch und der einzelstehenden Fichte ist eine feuchte Senke ausgebildet. Das Grünland weist dort Übergänge zu den Molinietalia (Feuchtwiesen) auf. Dort kommt - ebenso wie in den Silikat-Magerrasen - auch die geschützte Orchidee *Platanthera bifolia* (Waldhyazinthe) vor. Unterhalb der Fichte schließt sich dann wieder Silikat-Magerrasen mit Arnika an. Diese Silikat-Magerrasenflächen gehören zu dem geschützten Lebensraumtyp 6230 ‚Artenreiche Borstgrasrasen, montan‘.

⁷ Floristische und pflanzensoziologische Kartierung, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. Sabine Graumann-Schlicht Hermann-Löns-Str. 4, 65549 Limburg, Juli 2023

⁸ Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, Rimbach, November 2024

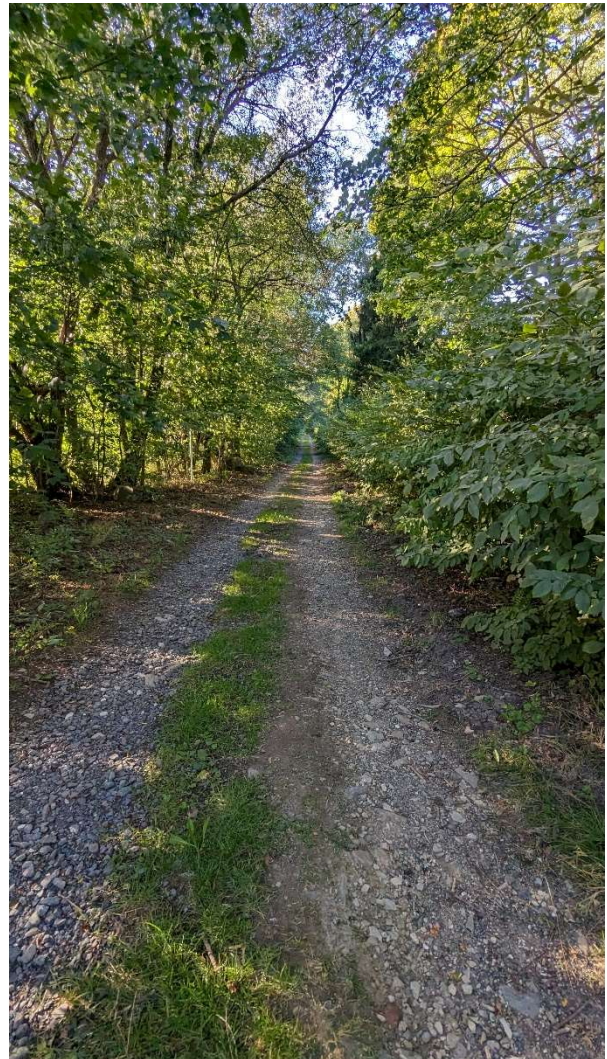
Die floristische und pflanzensoziologische Kartierung⁹ hatte im Bereich der Wiesenflächen unter anderem zum Ergebnis, dass folgende artenschutzfachlich bemerkenswerte und geschützte Pflanzenarten zu verzeichnen sind:

- Berg-Wohlverleih (*Arnica montana*)
- Platanthera bifolia (*Weißer Waldhyazinthe*)
- Dianthus deltoides (*Heide-Nelke*)

Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung Kap. I.1.15 Strategische Umweltprüfung wird verwiesen.

10.530 Schotterwege

Abbildung 10: Wirtschaftsweg an der südwestlichen Plangebietsgrenze



⁹ Floristische und pflanzensoziologische Kartierung, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. Sabine Graumann-Schlicht Hermann-Löns-Str. 4, 65549 Limburg, Juli 2023

10.530 Versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung, hier: Pflaster

10.540 Befestigte und begrünte Flächen, hier: Rasengitter

Abbildung 11: Gepflasterte Zufahrten und Stellplätze mit Rasengitterbelag



11.221 Gartenanlagen, Zierbeete, Straßenbegleitgrün

Abbildung 12: Zufahrtsbereich mit begleitenden Zierbeeten



02.200 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten

Abbildung 13: Zufahrtsbereich mit Gemeiner Hasel (Corylus avellana), Spitzahorn (Acer platanoides) und Feldahorn (Acer campestre) im Unterwuchs der Rotbuchen



11.231 Park mit Großbaumbestand

10.530 Versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung, hier: Asphalt

Abbildung 14: Blick in die Parkanlage westlich des Gebäudes



Benjeshecke

Abbildung 15: Befestigter Fußweg mit anschließender Benjeshecke nördlich des Hotelgebäudes



II.2.6.2 Fauna

Für den Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung¹⁰ bezüglich der Erfordernisse des § 44 BNatSchG durchgeführt. Es wurde geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Dabei ist zu ermitteln, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

Die Erfassung der betrachtungsrelevanten faunistischen Taxa erfolgte in einem Zeitraum von Anfang April 2023 bis Anfang Oktober 2023. Hierdurch wurde hinlänglich eine gesamte Aktivitätsperiode der lokalen Fauna abgedeckt.

Demzufolge waren als betrachtungsrelevante Taxa aktuell die standortgebundene Avifauna, die lokale Reptilienfauna sowie die Tagfalter- und Heuschreckenfauna zu kartieren. Weiterhin erschien es notwendig aufgrund des – auch im Plangebiet selbst - vorhandenen Gehölzbestandes für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) eine gezielte Nachsuche durchzuführen. Zudem erfolgte während der Erfassungsperiode ergänzend eine Potenzial-Abschätzung als weitere Basis für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Arten oder Artengruppen, wie auch eine gezielte Nachsuche nach Horsten und Großnestern, Spechthöhlen, natürlichen Baumhöhlen und -spalten, Fledermaus- und Nistkästen durchgeführt wurde, da diesen Mikrohabitatstrukturen im Grundsatz eine gesteigerte artenschutzrechtliche Bedeutung zukommt.

Durch das geplante Vorhaben kommt es ausschließlich zur direkten Inanspruchnahme von rein terrestrischen Lebensräumen. Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen im geplanten Vorhabenbereich selbst, lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung Gebäude, Hausgärten, Grünlandflächen, Brache- und Saumgesellschaften sowie Waldränder, Einzelbäume und Gebüsche abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass ausschließlich Arten oder Artengruppen betroffen sind, die hinsichtlich ihres Vorkommens vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an die oben genannten Strukturen gebunden sind.

Aufgrund der strukturellen Situation im Plangebiet besteht eine Betrachtungsrelevanz für die

- Säugetiere (exklusive Fledermäuse) mit der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), deren Vorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, und der Wildkatze (*Felis silvestris*), die im betroffenen Naturraum vorkommt.
- Gruppe der Vögel.
- gesamte Artengruppe der Fledermäuse, da potenziell nutzbare Quartierstrukturen (Schlafplatzquartiere - hier: Baumhöhlen und Gebäudequartiere) innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

Für Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Heuschrecken, Tagfalter, totholzbesiedelnde Käfer, sonstige Arten sowie Pflanzenarten wird keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit angenommen.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Gruppe der Fledermäuse und 31 Vogelarten sowie für Haselmaus und Wildkatze eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Gruppe der Fledermäuse und die beiden Säugetierarten sowie für acht Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand* erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem landesweit *ungünstig-schlechten Erhaltungszustand* waren dagegen für das Plangebiet nicht nachweisbar.

Die Ergebnisse sind ausführlich dargestellt in der Anlage „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2024.

¹⁰ Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2024

II.2.6.3 FFH-Vorprüfung

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf die Erhaltungszielsetzungen des FFH-Gebietes 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ lässt sich wie folgt zusammenfassen¹¹:

- Für das FFH-Gebiet 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ werden keine Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und ebenfalls keine Vorkommen von Arten des Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie genannt.
- Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebenden Lebensraumtypen des Anhang 1 der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH-Gebietes 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘.
- Summationseffekte mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans ‚Westlich Limesstraße‘ der Gemeinde Schmitten für den Ortsteil Oberreifenberg sind keine Wirkmechanismen anzunehmen, die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungszielsetzungen der im FFH-Gebiet 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen führen.

Auf die weiteren Ausführungen in der Begründung Kap. I.1.4.3 Natura 2000-Gebiete sowie FFH-Verträglichkeit der Planung und die Anlage 4 zur Begründung wird verwiesen.

II.2.6.4 Beschreibung biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, auch **Biodiversität** genannt, ist die Vielfalt an Lebensräumen (Ökosysteme) und Arten sowie ihrer genetischen Ausstattung.

Das Plangebiet ist in einen reich strukturierten Landschaftsraum eingebettet. In Bezug auf den Biotopverbund besteht aufgrund der Lage des Plangebiets und dessen Vegetationsstrukturen im Umfeld eine intakte Vernetzungssituation, weitgehend ohne beeinträchtigende Zäsuren. Es bestehen geeignete Strukturen mit gleichen oder ähnlichen Biotopen in der näheren Umgebung, die ein zusammenhängendes System von intakten Lebensräumen bilden, in dem sich die diversen Tier- und Pflanzenpopulationen ausbreiten können.

Die strukturreiche Parkanlage ist aufgrund ihrer Größe und dem etablierten, teils alten Baumbestand von höherer ökologischer Wertigkeit. Die extensiv genutzten Wiesenflächen im Norden stellen aufgrund ihrer hervorragenden Ausprägung mit hoher Artenzahl, Magerkeitszeigern und geringen bis keinen Beeinträchtigungen einen ökologisch sehr hochwertigen Lebensraum dar.

II.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist umgeben von freier Landschaft und ist in die bewegte Topographie der kleinstufig strukturierten, gehölzreichen Kulturlandschaft - die typisch für den betroffenen Landschaftsraum ist - eingebettet. Es befindet sich westlich des Großen Feldbergs und nördlich des Kleinen Feldbergs in westexponierter Hanglage. Durch die Topographie, die Lage der Gebäude und die etablierte Begrünung entfaltet das Plangebiet keine Fernwirkung. Das Hotelgebäude ist aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gehölze und Waldflächen auch von der Ortslage Oberreifenberg nicht einsehbar und kann nur im unmittelbaren Nahbereich wahrgenommen werden.

¹¹ FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Westlich Limesstraße, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2024

II.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Grundwasser (Trinkwasserverbrauch), Boden (hier hauptsächlich der Aspekt „Altlasten“) sowie Klima/Luft (Immissionsschutz).

Immissionen / Emissionen	<p>Bei der westlich des Plangebiets angrenzenden Limesstraße handelt es sich um einen Forstweg, der durch ein StVo-Kennzeichen für den öffentlichen Verkehr gesperrt ist. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt aus südlicher Richtung vom Roten Kreuz kommend über forst- und landwirtschaftliche Wirtschaftswege, die nur für den Anliegerverkehr zur Liegenschaft freigegeben sind.</p> <p>Der benachbarte Skiliftbetrieb findet ausschließlich in den Wintermonaten bei guter Schneelage üblicherweise nur am Wochenende von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr statt.</p> <p>In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich keine emittierenden Gewerbe- oder Industriebetriebe.</p> <p>Das Plangebiet ist somit keiner direkten Lärmvorbelastung ausgesetzt.</p> <p>Sonstige Immissionen oder Emissionen aus den Bereichen der Lufthygiene (Geruch, Staub), Licht (Blendung), Strahlung, Erschütterungen oder elektromagnetische Wellen (Elektrosmog) sind vorliegend nicht erkennbar, da im Umfeld keine entsprechenden Emittenten bestehen.</p>
Erholung	<p>Dem Gebiet kommt ein hoher Erholungs- oder Freizeitnutzen zu. Die Limesstraße stellt eine zu Freizeit Zwecken genutzte Wegeverbindung dar.</p>
Kampfmittelräumdienst	<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p>

II.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmäler	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Schmitten keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich des Kulturdenkmals Limes.</p>
Sachgüter	<p>Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen und Waldflächen werden planungsrechtlich gesichert.</p>

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung wäre aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, eine Sanierung des Anwesens mit dem Ziel, dieses auch weiterhin als Seminarhotel sowie für kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können, nicht ohne weiteres möglich.

II.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen

II.4.1 Tabellarische Übersicht schutzgutrelevanter Maßnahmen

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
X vorwiegend betroffenes Schutzgut X untergeordnet betroffenes Schutzgut								
<p>Wald: Die zeichnerisch als Wald festgesetzten Flächen sind zu erhalten. Gehölze dürfen ausschließlich im Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.</p> <p>Grünland: Das extensiv genutzte Grünland innerhalb des FFH-Gebiets „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“ im Norden des Plangebiets wird als öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischgrünland“ festgesetzt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt. Diesbezüglich ist ein angepasstes Pflegekonzept nach den Maßgaben der Ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu beachten.</p> <p>Gehölzerhalt: Bestehende Gehölze sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.</p>		X	X	X	X	X		

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
<p>Pflanzmaßnahmen: Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze, sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang - Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm - Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm. <p>Das Anpflanzen von Hybridpappeln und nicht heimischen und nicht standortgerechten Nadelbäumen ist unzulässig.</p>		X	X	X	X	X		
<p>Begrünung: Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen.</p> <p>Unabhängig von der Dachneigung sind begrünte Dächer und Dachaufbauten zulässig. Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.</p> <p>Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Übliche Anlagen zur Gartengestaltung wie Teiche, Wasserläufe etc. sind zulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.</p>		X	X	X	X	X		
<p>Ökologische Vielfalt: Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.</p>					X	X		

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
<p>Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen werden insbesondere die in den textlichen Festsetzungen aufgelisteten Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.</p> <p>Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Gabionen zur Einfriedung nur dann von einer natur- und artenschutzfachlich wertvollen Gestaltung auszugehen ist, wenn die Schüttung eine möglichst große bzw. diverse Korngröße aufweist. Eine zusätzliche Begrünung der Gabionen wird zudem empfohlen.</p> <p>Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.</p>					X	X		
<p>Wasser: Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.</p>		X		X	X		X	

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
<p>Oberflächen: Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig.</p> <p>Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.</p>		X	X	X	X	X		
<p>Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.</p>		X		X	X			
<p>Einfriedung: Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune sind unzulässig.</p> <p>Die Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Tore, die als Hauptein- bzw. -ausgang genutzt werden, dürfen die festgesetzte Höhe überschreiten.</p>					X	X		
<p>Um die Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten, ist die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen unzulässig. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden.</p>					X	X		

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
<p>Bei der Verwendung von Gabionen zur Einfriedung wird eine Schüttung mit möglichst großen bzw. diversen Korngrößen und eine zusätzliche Begrünung der Gabionen empfohlen, um eine natur- und artenschutzfachlich wertvolle Gestaltung zu erreichen.</p> <p>Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückseinfriedung zulässig. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Nadelgehölzen (bspw. Eibe (Taxus baccata)) zur Grundstückseinfriedung ist ebenfalls zulässig.</p>					X	X		
<p>Landschaftsbild: Zur Dacheindeckung sind ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig.</p> <p>Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.</p> <p>Für Dachflächen sind ausschließlich nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.</p> <p>Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.</p>						X		

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
<p>Altlasten: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p>		X		X			X	
<p>Kampfmittel: Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p>							X	
<p>Denkmäler: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können, die nach § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen sind.</p>								X
<p>Erneuerbare Energien: Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.</p> <p>Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.</p>			X				X	

SCHUTZGUTRELEVANTE MASSNAHMEN	Fläche	Boden	Klima	Wasser	Flora / Fauna / Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Kultur und sonstige Sachgüter
Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.								
Boden: Für den vorsorgenden Bodenschutz relevante Maßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen (siehe Pkt. II.4.2).		X		X	x		x	
Artenschutz: Artenschutzfachlich und -rechtlich relevante Maßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen (siehe Pkt. II.4.3)					X			

II.4.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Vorsorgende Bodenschutzmaßnahmen Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Schmitten keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Zuge der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, ist die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen:

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden und einer Deponierung vorzuziehen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung einzuhalten.
- Zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen, sind bauliche Tätigkeiten, die zu Verdichtungen führen können, überwiegend in Tro-

ckenphasen und nicht während oder kurz nach Starkregenereignissen durchzuführen.

- Verwendung von Baggermatten für stark befahrene Bereiche, fachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung verdichteter Bereiche.

II.4.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs-, CEF-, Kompensations- und sonstigen Maßnahmen zwingend. Sie werden im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt. Zusätzlich werden vom Fachgutachter weitere Maßnahmen empfohlen, die zum Teil ebenfalls festgesetzt und ansonsten als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Die folgend aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden im Teil I der Begründung Kap. I.1.9 erläutert und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Die Ergebnisse sind ausführlich dargestellt in der Anlage 4 zur Begründung „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2024.

TABELLARISCHE AUFLISTUNG DER ARTENSCHUTZ-MASSNAHMEN			
Art / Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 02	Vermeidung
	Sicherung von Austauschfunktionen	E 04	Empfehlung
Fledermäuse	Erhalt aller Höhlenbäume	V 03	Vermeidung
	Fledermausschonende Gebäudearbeiten	V 04	Vermeidung
	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 05	Vermeidung
	Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen	V 06	Vermeidung
	Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen	C 01	CEF
	Installation von Fledermauskästen	C 02	CEF
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation
Vögel	Erhalt aller Höhlenbäume	V 03	Vermeidung
	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 05	Vermeidung
	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 07	Vermeidung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 08	Vermeidung
	Gehölzschutz	V 09	Vermeidung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 10	Vermeidung
	Begrenzung der Abrisszeiten	V 11	Vermeidung
	Installation von Nistkästen	C 03	CEF

	Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen	C 04	CEF
	Einbau von Niststeinen	K 02	Kompensation
Biotoptypen	Biotoperhalt und -sicherung	V 12	Vermeidung
	Biotopschutz	V 13	Vermeidung
Allgemein	Habitatschutz 1	V 01	Vermeidung
	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige
	Neophyten-Kontrolle	S 03	Sonstige
	Funktionskontrolle	S 04	Sonstige
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 02	Empfehlung
	Verzicht auf Trassierband	E 03	Empfehlung

Neben allgemeinen Hinweisen und Empfehlungen zum Artenschutz (Textliche Festsetzungen Pkt. C.8.1) wird darüber hinaus empfohlen,

- bei Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut zu verwenden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen (Textliche Festsetzungen Pkt. C.8.2).
- Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.
- die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß zu beschränken und die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern, bspw. durch nächtliche Abschaltung, Dimmung oder Bewegungsmelder.
- an Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen

Es wird darauf hingewiesen, dass

- bei der Verwendung von Gabionen zur Einfriedung die Schüttung eine möglichst große bzw. diverse Korngröße aufweisen sollte, um eine natur- und artenschutzfachlich wertvolle Gestaltung zu erzielen. Eine zusätzliche Begrünung der Gabionen wird zudem empfohlen.
- bei der Anlage von Pflanzflächen auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden sollte, da diese Stoffe den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen verhindern und daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen sind (Textliche Festsetzungen Pkt. C.8.3).

- Fazit**
- Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.
 - Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.
 - Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden

Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der Umsetzung der im Bebauungsplan ‚Westlich Limesstraße‘ vorgesehenen Inhalte kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

II.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Limesstraße“ kommt es im Wesentlichen zu einer Anpassung an den aktuellen Bestand, um die bestehenden Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung planungsrechtlich zu sichern. Nach einer Sanierung des Anwesens, soll die Nutzung als Seminarhotel und für kulturelle Veranstaltungen weitergeführt werden.

- Fläche, Boden Der Bebauungsplan betrifft überwiegend bereits baulich genutzte, versiegelte Flächen und dient in Teilen der Folgenutzung dieser Flächen. Die für die Bodenversiegelung maßgebliche Grundflächenzahl (GRZ) wird eng am heute schon vorhandenen Versiegelungsgrad festgesetzt, sodass sich die Versiegelungsrate nur sehr geringfügig erhöht.
- Da die planungsbedingten Eingriffe vorwiegend innerhalb eines Gebiets mit Gebäudebestand und bereits teil-/versiegelter Flächen stattfinden, gehen aus planungsrechtlicher Sicht in nur sehr geringfügigem Umfang zusätzliche Flächen verloren.
- Boden, Klima, Wasser, Flora, Fauna Durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit einer GRZ I von 0,25 (SO mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur" nach § 11 BauNVO), die durch die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (GRZ II), bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden darf, ergibt sich die rein rechnerische Möglichkeit, eine geringe zusätzliche Fläche von ca. 500 m² und somit unversiegelten **Boden** baulich zu beanspruchen.
- Die parkähnlich angelegten Grünflächen westlich und südlich der Hotelanlage sind in die Festsetzung des Sondergebiets zwar einbezogen, bleiben jedoch durch die planungsrechtliche Sicherung des Gehölzbestands in ihrem Charakter erhalten.
- Die ökologisch hochwertigen Grünflächenanteile außerhalb des Sondergebiets, wie der Waldbestand im Osten und die extensiv genutzten Mähwiesen im Norden werden desgleichen planungsrechtlich gesichert.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden weiterhin als Wirtschaftswege in ihrem bereits bestehenden Ausbau erhalten bleiben.
- Maßgebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima** und **Wasser** sind aufgrund des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.
- Um vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für die geschützten Lebensraumtypen im Besonderen und die **Fauna und Lokalflo**ra im Allgemeinen zu verhindern, ist die Umsetzung der benannten artschutzfachlichen Maßnahmen notwendig.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Flora und Fauna sind somit als geringfügig zu beurteilen.
- Landschaftsbild Durch die Topographie, die Lage der Gebäude und die etablierte Begrünung entfaltet das Plangebiet keine Fernwirkung. Das Hotelgebäude ist aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gehölze und Waldflächen auch von der Ortslage Oberreifenberg nicht einsehbar und kann nur im unmittelbaren Nahbereich wahrgenommen werden.

	<p>Um eine Einbindung in die Landschaft und damit den Schutz des Landschaftsbildes zu sichern, werden weitere Pflanzmaßnahmen nicht für erforderlich erachtet, da das Plangebiet und die Gebäude selbst bereits sehr üppig eingegrünt sind.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung entsprechen weitgehend dem baulichen Bestand im Plangebiet und können als ortsbildtypisch beurteilt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Es sind keine maßgeblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.
Mensch	<p>Wesentliche Immissionen aus dem Plangebiet auf umliegende Nutzungen sind aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zur nächstgelegenen Siedlungsfläche nicht zu erwarten. Desgleichen sind auch keine Auswirkungen auf den Erholungsnutzen der umliegenden Flächen zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.
Kultur- und Sachgüter	<p>Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p>
Fazit	<p>Von der Art und vom Umfang des Eingriffs ist der aktuell vorliegende Bestand und die jetzige Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nahezu gleichzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Durch die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich keine maßgebliche zusätzliche Eingriffswirkung für die Schutzgüter.➤ Es wird weiterhin auf die Ausführungen Kap. I.1.15 zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands Frankfurt RheinMain verwiesen, die zum Ergebnis hat, dass<ul style="list-style-type: none">- sich nach derzeitigem Stand keine Belange ergeben, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen- das Vorhaben mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar ist,- die Belange von Natur und Landschaft insgesamt angemessen berücksichtigt werden, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans abgesehen werden kann.

II.6 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese störoökologische Vorbelastung des Vorhabenbereichs prägt die standortökologischen Bedingungen in relevanter Weise für die hier vorkommenden Arten und beeinflusst maßgebend die Zusammensetzung der derzeit vorkommenden Biozönose.

Da es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Sicherung einer Bestandssituation handelt und nur kleinräumige Ergänzungen Umbauten oder Sanierungen vorgesehen sind, wie auch das Bewirtschaftungskonzept weitgehend dem ursprünglichen Nutzungskonzept entspricht, werden keine störoökologischen Wirkpfade initiiert, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Gegebenheiten führen.

Die folgend aufgeführten möglichen baubedingten Eingriffe sind zeitlich begrenzt und auf die jeweilige Bauabschnittsphase beschränkt:

- Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen und Oberbodenbewegungen
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb

- störökologische Effekte durch Abriss- und Gebäudearbeiten sowie
- vorübergehende Störungen sensibler Tierarten auch im Umfeld.
- Eine maßgebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, da im Wesentlichen nur die baurechtliche Legalisierung des status-quo angestrebt wird und durch das Planungsrecht keine Änderung des dort bisher möglichen störökologischen Wirkgefüges anzunehmen ist.

II.7 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

- | | |
|--------------|---|
| Solarenergie | Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen. |
| Geothermie | Der Planbereich liegt zum größten Teil in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch günstig erwiesen hat. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. |

II.8 Störfallrisiken

- | | |
|---------------------------|---|
| Unfälle nach § 50 BImSchG | Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. <ul style="list-style-type: none">➤ Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Störfallbetriebe) sind im gesamten Plangebiet unzulässig. |
| Abstandsgebot | Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot für schutzbedürftige Nutzungen zu beachten ¹² . Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zählen zu den schutzbedürftigen Nutzungen, für die das Abstandsgebot zu beachten ist.

In der Liste der Betriebsbereiche, die nach § 3 Abs. 5a BImSchG unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung -12. BImSchV ¹³ fallen, sind innerhalb der Gemeinde Schmitten keine Störfallbetriebe verzeichnet. Der nächstgelegene Betriebsbereich befindet sich in Oberursel. |
| Erdbebenzone | Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten) innerhalb der Erdbebenzone 0 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), in der gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen. |

¹² Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau vom 30. März 2017 zur „Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren

¹³ Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 31.12.2023)

- Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis in den Bauvorlagen zu führen.

Klimawandel Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind.

Weitere besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

II.9 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

Umweltbelange	Prognose
Auswirkungen auf Fläche, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	Keine maßgeblichen Auswirkungen
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Auswirkungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Keine Auswirkungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Auswirkungen
Vermeidung von Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine maßgeblichen Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter	Keine Auswirkungen

Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme	
Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen (Störfallrisiken)	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Keine Auswirkungen
Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine maßgeblichen Auswirkungen

II.10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung in Anlehnung an die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ (Kompensationsverordnung - KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19) vorgenommen.

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im realen Bestand und im Planzustand. Es wurden die in den Plänen „*Realer Bestand*“, *Blatt 1* und „*Entwicklungsplan, Blatt 2* (gemäß Anlagen) dargestellten Flächen zugrunde gelegt und die Nutzungstypen zugeordnet.

II.10.1 Bestandsbewertung

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen baulichen Anlagen bestehen aus einem Hotel, einer Außenterrasse sowie Parkplätzen. Im Gartenbereich befindet sich ein freistehendes Gästehaus. Die privaten Zuwegungen werden als versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung in der Bilanz berücksichtigt, wobei der überwiegende Anteil mit Pflaster oder Rasengittersteinen befestigt ist. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend geschottert ausgebaut, nur der südliche Zufahrtsbereich ist asphaltiert.

Die großen Grundstücksfreiflächen westlich und südlich des Gebäudes sind parkähnlich ausgebildet mit einem etablierten, meist standortgerechten Großbaumbestand. Die Einzelbäume werden in diesem Bereich nicht gesondert bilanziert, da der Biototyp 11.231 Park mit Großbaumbestand einen etablierten Baumbestand voraussetzt.

Bei den das Gebäude und die Zuwegung begrenzenden Grünflächen dominiert der Ziergartencharakter. Nördlich des Hotelgebäudes wurde parallel zu einem bogenförmigen, befestigten Fußweg eine Benjeshecke angelegt.

Nach Osten ist das Flurstück 2/2 Teil der Waldabteilung 6 des Gemeindewaldes Schmitten. Lediglich ein nördliches Teilstück ist als Nebenfläche (Wiese am Skilift) ausgewiesen. Das Flurstück 24/1 ist ein forstlicher Wirtschaftsweg und stellt Wald im Sinne des Gesetzes dar.

Im Norden charakterisieren extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen die Landschaft, gegliedert durch einen Wiesenweg mit Trittpflanzengesellschaften (Biototyp 10.610 Bewachsene unbefestigte Feldwege). Südlich des Weges befindet sich eine ruderale Glatthaferwiesen (Biototyp 06.330 Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen). Nördlich des Wegs ist eine arten- und blütenreiche Glatthaferwiese ausgebildet (Biototyp 06.310 Magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510).

II.10.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Bauflächen: Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** wird im SO „B+G+K“ (Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur") mit **0,25** (GRZ I) festgesetzt. **Gebäude** werden mit dem Biototyp 10.710 Dachfläche unbegrünt bilanziert und deren Flächenteil wird anhand der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ermittelt.

Durch die Anlage von **Stellplätzen** mit ihren **Zufahrten** (GRZ II), darf die zulässige Grundfläche bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden. Hierdurch werden insbesondere die bereits bestehenden Stellplatz- und Wegeflächen auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Diese Grundstücksflächen werden in der Bilanz dem Biototyp 10.530 versiegelte Fläche mit Regenwasserversickerung zugeordnet.

Der baulich nicht nutzbare Grundstücksteil des Sondergebiets steht zum Teil für gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Typ 11.221) zur Verfügung. Der weitaus überwiegende Anteil wird jedoch von den großen, parkähnlich ausgebildeten Grundstücksfreiflächen westlich und südlich des Hotelgebäudes eingenommen. Da der Baumbestand in diesem Bereich – mit den aus artenschutzfachlichen Gründen zu erhaltenden Höhlenbäume - planungsrechtlich gesichert wird, bleibt der Charakter erhalten und der Biototyp 11.231 Park mit Großbaumbestand findet demgemäß auch für die Entwicklung des Plangebiets Anwendung.

Der Gehölzbestand im Bereich der südlichen Einfahrt wird desgleichen verbindlich zum Erhalt festgesetzt und in der Bilanz gemäß seinem Bestandwert berücksichtigt.

Nach Auffassung der Gemeinde sind innerhalb des Plangebiets bereits hinreichend Gehölze vorhanden, so dass auf zusätzlich anzupflanzende Bäume verzichtet wird.

Die ökologisch hochwertigen Grünflächenanteile außerhalb des Sondergebiets, wie der Waldbestand im Osten und die extensiv genutzten Mähwiesen im Norden werden desgleichen planungsrechtlich gesichert und in der Bilanz gemäß ihrem Bestandwert berücksichtigt.

Verkehrsflächen: Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden weiterhin als Wirtschaftswege erhalten bleiben und gemäß Bestand im Entwicklungsplan dargestellt und bilanziert.

Die Fläche des zum Teil bereits asphaltierten und ggf. breiter auszubauenden südlichen Zufahrtbereichs zur Hotelanlage geht als Typ 10.530 Versiegelte Fläche mit Regenwasserversickerung in die Bilanzierung ein.

Ergebnis Bilanz Die direkte, flächenbezogene Gegenüberstellung von **Bestand mit 533.758 BWP** und **Planung mit 515.010 BWP** ergibt ein **Biotopwertdefizit in Höhe von 18.748 Biotopwertpunkten** (Anlage excel-Liste zur Bilanz).

Ausgleichsmaßnahmen Auch unter Einbezug der Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ist ein kompletter Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Westlich Limesstraße“ nicht möglich.

Der Ausgleich der planungsbedingt entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch die Zuordnung von Ersatzmaßnahmen eines Ökokontos der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Die Maßnahmen des in Anspruch genommenen Ökokontos sind bereits umgesetzt.

Der Ausgleichsverpflichtung wird durch Zuordnung dieser Flächen vollumfänglich entsprochen.

Sicherung Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Gemeinde Schmitten auf die HLG sowie die diesbezügliche Kostenübernahme durch die nutznießende Grundstückseigentümerschaft erfolgt über vertragliche Regelungen und wird damit gesichert.

Die Flächen für die Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde für das NATUREG zu melden (Naturschutzregister der Naturschutzbehörden).

II.11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bbauungsplanes (Monitoring)

Die Gemeinden sind nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Das sogenannte Monitoring erfolgt mit dem Ziel, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter frühzeitig zu ermitteln, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen besteht Monitoringbedarf hinsichtlich des Versiegelungsgrads des Plangebiets gemäß bilanzierter Fläche und der fachgerechten Pflege der Grünflächen.

Für die folgenden Maßnahmen sind Funktionskontrollen durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahmen zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können:

CEF Maßnahmen

C 02 Installation von Fledermauskästen: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kots Spuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden. Die Maßnahme entfällt wenn keine Höhlenbäume gefällt werden.

C 03 Installation von Nistkästen: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Die Funktionskontrolle wird außerhalb der Brutzeit durchgeführt um eine erhebliche Störung zu vermeiden. Im Rahmen dieser Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Höhlen-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter anhand der angetroffenen Nester oder sonstiger Hinweise dokumentiert. Gleichzeitig werden vorhandene Nester entfernt und Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Maßnahme entfällt wenn keine Höhlenbäume gefällt werden.

Sonstige Maßnahmen

S 03 Neophyten-Kontrolle: Jährliche Kontrolle der im Zuge der Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen sowie der innerhalb des Plangebietes liegenden Grünlandfläche des FFH-Gebietes bezüglich aufkommender Neophyten (invasive-Arten) über einen Zeitraum von 3 Jahren; hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.

Für diese Maßnahmen ist durch eine fachlich qualifizierte Person ein Monitoring für den gesamten Funktionsraum durchzuführen. Im Rahmen dieser Funktionskontrolle soll der ausreichende Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden. Sollte der Erfolg der Maßnahme ausbleiben, bedarf es entsprechender Anpassungen / Änderungen. Sofern maßgebliche Änderungen erforderlich werden, muss mit der Funktionskontrolle erneut begonnen werden.

Die UNB erhält zu jeder Maßnahme einen jährlichen Monitoring-Bericht; ggf. sind zusammenfassende Berichte möglich.

II.12 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Limesstraße“ kommt es im Wesentlichen zu einer Anpassung an den aktuellen Bestand, um die bestehenden Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung planungsrechtlich zu sichern. Nach einer Sanierung des Anwesens, soll die Nutzung als Seminarhotel und für kulturelle Veranstaltungen weitergeführt werden und mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur" nach § 11 BauNVO, der planungsrechtliche Rahmen für die Außenbereichsnutzung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Oberreifenberg der Gemeinde Schmitten und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,81 ha.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und deren Kumulation und Wechselwirkungen. Weiterhin wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

ROP	Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP ₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) ist das Plangebiet weitestgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt.
FNP	Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, dargestellt. <ul style="list-style-type: none">➤ Die Bauleitplanung ist in Teilen nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist voraussichtlich kein separates Änderungsverfahren erforderlich.
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan des Umlandverbandes FrankfurtRheinMain stellt für den Großteil des Gebiets Siedlungsfläche mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dar. Für die Flächen, die sich im FFH-Gebiet befinden, wird die nördlichste Spitze als Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf und dem Entwicklungsziel „Goldhaferwiese“ sowie die südlich anschließende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Frischwiesen und -weiden“ dargestellt. <ul style="list-style-type: none">➤ Mit den getroffenen Festsetzungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Ziele des Landschaftsplans aufgegriffen.
Bebauungsplan	Für das Plangebiet existieren bislang keine Bebauungspläne. <ul style="list-style-type: none">➤ Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.
Standortalternativen	Eine Prüfung von alternativen Standorten ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich, da es sich um eine planungsrechtliche Steuerung zur Entwicklung eines Gebietes mit Gebäudebestand handelt und dies nur an dieser Stelle erfolgen kann.
Natura 2000	Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Gebiets der Natura 2000-Verordnung, hier: FFH-Gebiet Nr. 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“. <ul style="list-style-type: none">➤ Die sich innerhalb des Plangebiets befindende Teilfläche dieses Schutzgebiets wird in der vorliegenden Planung als „Fläche für

	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.</p> <p>Um eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die umliegende bauliche Nutzung auszuschließen, wurde eine entsprechende FFH-Vorprüfung erstellt (siehe Kap. II.2.6.3). Diese hatte zum Ergebnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none">➤ durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans keine Wirkmechanismen anzunehmen sind, die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungszielsetzungen der im FFH-Gebiet 5716-304 ‚Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen‘ vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen führen.
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	<p>Südlich bzw. südwestlich des Plangebiets befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Reifenberger Wiesen“.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
Sonstige Schutzgebiete	<p>Die frühere Landschaftsschutzverordnung „Taunus“, die beim Bauantrag bzw. der Baugenehmigung 1996 noch eine Rolle spielte, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.</p> <p>Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.</p>
(Risiko-) Überschwemmungsgebiete	<p>Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets.</p>
Trinkwasserschutz	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.</p>
Gesetzlich geschützte Biotope	<p>An das Plangebiet angrenzend befinden sich gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Eine Beeinträchtigung der umliegenden biotopgeschützten Flächen ist nicht zu erwarten.
Schutzgüter	<p>Aufgrund der Inanspruchnahme weitestgehend bereits baulich genutzter Fläche, besteht hinsichtlich des Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Kumulation und Wechselwirkungen keine maßgebliche zusätzliche Eingriffswirkung.</p>
Klimawandel / Erneuerbare Energien	<p>Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Erdwärmenutzung ist zulässig. Weitere Handlungsoptionen, die dem Klimawandel entgegenwirken, werden für das vorliegende Bauleitplanverfahren als nicht notwendig erachtet.</p>
Störfallrisiken	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.</p>
Immissionen / Emissionen	<p>Aufgrund der zulässigen Nutzungen kann eine Beeinträchtigung des Plangebiets und benachbarter Nutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen werden kann.</p>
Artenschutz	<p>Die aus der Artenschutzprüfung resultierenden erforderlichen Maßnahmen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt, so dass erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p>
Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter	<p>konnten nicht festgestellt werden.</p>
Vermeidung /	<p>Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative</p>

Verringerung	Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit als möglich reduziert. So werden vor allem durch die geplanten Erhaltungsmaßnahmen und artenschutzfachlichen Maßnahmen die Eingriffe in Flora und Fauna vermieden und minimiert.
Bilanzierung	<p>Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Der rechtsgültige Planungszustand stellt als „realer Bestand“ die Grundlage für die Bilanzierungen bezüglich der Biotop- und Nutzungstypen in Gegenüberstellung zu den Entwicklungszielen der vorliegenden Bauleitplanung dar.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung erhöht sich der prognostizierte Versiegelungsgrad nur geringfügig. Die Gegenüberstellung von Bestand zur geplanten Entwicklung führt zu einem Biotopwertdefizit von 18.748 Biotopwertpunkten.</p> <p>Der Ausgleichsverpflichtung wird durch Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft (HLG) vollumfänglich entsprochen.</p>
Monitoring	Die Gemeinde Schmitten verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.

II.13 Literatur- und Quellenverzeichnis

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000, Wiesbaden 1989

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) Heft 16, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Wiesbaden, Juni 2023

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG), Hydrogeologie von Hessen – Odenwald und Spremlinger Horst, Grundwasser in Hessen, Heft 2, Wiesbaden, 2017

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, 2011), Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

HESSISCHE MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2016): Leitfaden gesetzlicher Biotopschutz in Hessen. Wiesbaden

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

MÜCKENHAUSEN. E.: Die Bodenkunde und ihre geologischen, geomorphologischen, mineralogischen und petrologischen Grundlagen. Frankfurt 1975

Onlinequellen:

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION: Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen.html>