

52 60

**Begründung**  
**zum**  
**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34/I**  
**>Südlicher Stabelstein<**

- Planstand 10.3.1997 -

## Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Planungsvorgaben
3. Festsetzungen
  - 3.1. Art der baulichen Nutzung
  - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
  - 3.4. Gestaltungssatzung
  - 3.5. Verkehrserschließung
4. Abwägungsbeachtliche Einzelbelange
  - 4.1. Wasserwirtschaft
  - 4.2. Stromversorgung
  - 4.3. Immissionsschutz
  - 4.4. Eisenbahntechnische Belange
  - 4.5. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange
5. Bodenordnung
6. Kosten

### 1. Veranlassung und Planziel

In Anspach stehen für ortsansässige Bauwillige baureife Grundstücke nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Die Gemeinde Neu-Anspach ist bemüht, diesen Nachfrageüberhang vorrangig durch die Mobilisierung erschlossener Baulandreserven innerhalb des unbepflanzten Innenbereiches abzubauen, um so dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden besonders Rechnung zu tragen.

Planziel des Bebauungsplanes >Südlicher Stabelstein< ist entsprechend die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Vorbereitung einer Folgenutzung für das Betriebsgelände eines Unternehmens zur Herstellung von Telefon- und Signallampen nördlich der Trasse der Taunusbahn - in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof.

Der Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung<sup>1</sup> dienen, die Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes<sup>2</sup> finden Anwendung.

### 2. Planungsvorgaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als Siedlungsfläche, Bestand, dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1991 stellt gewerbliche Baufläche dar. Gegen eine weitere gewerbliche Nutzung des Plangebietes spricht allerdings die - bezogen auf das Bemessungsfahrzeug Lastzug - ungenügende Verkehrsanbindung, sowohl hinsichtlich der Querschnitte von Stabelsteiner Weg und Taunusstraße als auch die in der Nachbarschaft anzutreffende, nahezu ausschließliche Wohnbebauung.

<sup>1</sup> Dieser ergibt sich u.a. auch aus der Nennung der Gemeinde Neu-Anspach in der Anlage der Hess. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit gefährdeter Mietwohnungsversorgung vom 27. Juli 1993, GVBl. I S. 387 i.V.m. dem Einführungserslaß vom 2.9.1993, StAnz. 39 S. 2370, Ziffer 2.1.1.

<sup>2</sup> BauGB-MaßnahmenG i.d.F. vom 6.5.1993, BGBl. I S. 622

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umlandverband Frankfurt unterstützt die vorliegende Planung und wird den Flächennutzungsplan für den Bereich „Südlicher Stabelstein“ zu einem späteren Termin anpassen<sup>3,4</sup>. Der Bebauungsplan kann dem Regierungspräsidium Darmstadt daher nach § 8 Abs. 4 BauBG zur Genehmigung vorgelegt werden.

### 3. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung gelangt in Anlehnung an die in der Nachbarschaft realisierte Nutzung und in Ausführung des vorgenannten Planzieles ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemein zulässig sind

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlage für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Ortsgrundriß den Ausschluß allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor<sup>5</sup>.

Da die gewerbliche Nutzung aktuell noch Bestand ist und der Zeitablauf der angestrebten Umnutzung derzeit noch nicht konkretisiert werden kann, ist auch Sorge dafür zu tragen, daß die vorhandenen Arbeitsplätze unberücksichtigt der angestrebten Nutzungsänderung erhalten werden können. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO wird daher festgesetzt, daß die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Anlagen des Unternehmens - Taunuslicht - im Umfang eines nicht wesentlichen störenden Gewerbebetriebes ausnahmsweise, d.h. im Einvernehmen mit der Gemeinde Neu-Anspach, zugelassen werden kann<sup>6,7</sup>.

<sup>3</sup> Stellungnahme des UVF zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 6.10.1995, Az.: II/FNP/szy

<sup>4</sup> Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach Genehmigung des Wohnhauses Stabelsteiner Weg 2a durch die Kreisbauaufsicht - Baugenehmigung vom 27.3.1996, Az. 612-701 VA 95/001142 - gegenüber dem Vorentwurf um Flst. 87/3 tlw. erweitert.

<sup>5</sup> Der Gartenbaubetrieb Stabelsteiner Weg 2 genießt in seinem genehmigten Umfang Bestandsschutz. Die auf dem zum Gartenbaubetrieb gehörenden Flst. 87/4 eingetragenen Baufenster wurden seitens des Eigentümers nicht beanstandet. Das neu errichtete Wohnhaus Stabelsteiner Weg 2a wird von dem Eigentümer des Gartenbaubetriebes bewohnt, der auch die Ausweisung der beiden südlich angrenzenden Baufenster beantragt hat. Insofern begründet der Bebauungsplan hier kein abwägungsbeachtliches Spannungsfeld.

<sup>6</sup> Das Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben (= zulässiges Emissionsverhalten analog Mischgebiet) ist planungsrechtlich nicht zu beanstanden.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die angeben, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO; sie ermöglichen bei einer Nettobaufläche von rd. 11.700 m<sup>2</sup> eine Grundfläche Hauptnutzung von rd. 4.230 m<sup>2</sup> und eine anrechenbare Geschoßfläche von rd. 8.460 m<sup>2</sup>. Bei angenommen 50 Wohneinheiten errechnet sich eine Dichte von 42,7 WE/ha<sup>8</sup>.

Die zulässige Höhenentwicklung wird ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt: zweigeschossige Bebauung bei - einzige Abweichung - dominantem dreigeschossigem Kopfbau auf Flurstück 10. Die Bestimmung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist bei dem nach Norden hin einfallenden Gelände allerdings nicht ausreichend um die angestrebte Homogenität zu gewährleisten; es werden daher ergänzend die zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt<sup>9</sup>. Bei der festgesetzten Gebäudestellung ist von einer Abflachung zu den unterhalb liegenden Beeten der Gärtnerei auszugehen. Da der Bebauungsplan in seiner Funktion als Angebotsplanung keine Aussage oder Festsetzung über den Zeitpunkt der Bebauung treffen kann, wird, um die Besonnung der Beete während des Sommerhalbjahres sicherzustellen, eine durch Schnitt dargestellte Abschrägung für die auf Flst. 89 zulässige Bebauung festgesetzt<sup>10</sup>.

Die Differenzierung bei den Grund- und Geschoßflächenzahlen ist bei dem Teilbaugebiet mit der laufenden Nr. 1 durch die relative Größe von Flst. 10 und bei Teilbaugebiet 6 (Flst. 87/4) durch die Tieflage, die zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung größere Zwischenräume empfiehlt, begründet.

Der Bebauungsplan will vor allem familiengerechtes Wohnen ermöglichen. Es ist daher festzusetzen, daß in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig sind, um den Bau von nichtfamiliengerechten Kleinwohnungen entgegenzuwirken.

### 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch sog. Baufenster definiert, die im Bereich von Flst. 10 die Fortführung des bestehenden Ensembles gewährleisten und im weiteren Verlauf mit Bautiefen von 20 m bzw. bei Flst. 87/4 von 14,5 m und 18,5 m und bei Flst. 87/3<sup>11</sup> von 12,5 auf 12,5 m eine zweckentsprechende Nutzung ermöglichen, ohne die Freiheit des Architekten einzuschränken.

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, dergemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können. Für die Teilbaugebiete 3 bis 5 wird bestimmt, daß hier nur Hausgruppen zulässig sind, um das angestrebte Ziel familiengerechten Wohnens bei gleichzeitiger Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung auch zu erreichen.

<sup>7</sup> Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung vorwiegend redaktionellen Charakters, da für die ausgeübte gewerbliche Nutzung in dem genehmigten Umfang ohnehin Bestandsschutz besteht.

<sup>8</sup> Der RROPS empfiehlt eine Dichte von 25-40 WE/ha.

<sup>9</sup> Der Kanaldeckel vor dem Zugang Stabelsteiner Weg 2 wurde als Ausgangshöhe angenommen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zu erleichtern. Die Höhe des KD beträgt gemäß den vorliegenden Bestandsplänen 322,18 m ü. NN.

<sup>10</sup> Hierdurch wird auch die Besonnung der künftigen Bebauung sichergestellt.

<sup>11</sup> Der unter der mittleren überbaubaren Grundstücksfläche liegende Abwassersammler kann grundsätzlich überbaut werden. Hinsichtlich der möglichen Teilunterkellerung bzw. zu Fragen der Gründung ist die Gemeindeverwaltung Neu-Anspach anzusprechen.

### 3.4. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO wird in den Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung integriert, in deren Mittelpunkt Aussagen zu dem dominanten Gestaltungselement, der Dachlandschaft, stehen:

Zum Einsatz kommen sollen nur Satteldächer, der heute noch typischen und weitaus gebräuchlichsten Dachform. Sie stellt das traditionelle Element der landschaftsbezogenen Baukörpergestaltung dar und vermittelt die vertraute Ausstrahlung zeitloser Architektur. Diese Bezugnahme gewährleistet einerseits die Akzeptanz der Vorgabe, ohne andererseits der individuellen Gestaltungsfreiheit abträglich zu sein. Diese kann sich beispielsweise ausdrücken in Giebelversätzen, Zwerchgiebeln oder Dachaufbauten.

Eine Referenz an die angrenzende frühe Bebauung stellen auch die festgesetzten mittleren Dachneigungen dar.

### 3.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Bahnhofstraße, L 3270, aus über den Stabelsteiner Weg und die Taunusstraße. Die Verkehrserschließung ist Bestand, die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen damit nicht erforderlich.

Die beide Straßen säumende Wohnnutzung wird durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit einhergehenden Reduzierung des LKW-Verkehrs entlastet.

Die Nähe zum Bahnhofpunkt Neu-Anspach der Taunusbahn - rd. 350 m Luftlinie resp. 5 Gehminuten über den Stabelsteiner Weg, der nahezu unmittelbar gegenüber dem Zugang zum Bahnhofpunkt in die Bahnhofstraße mündet - empfiehlt ebenfalls die Umnutzung der Gewerbegrundstücke in Allgemeines Wohngebiet, da die Belegung der Taunusbahn Frankfurt - Grävenwiesbach mit derzeit 33 Zugpaaren pro Werktag die Annahme eines relativ hohen ÖPNV-Anteils für die im Gebiet wohnenden Pendler gestattet.

## 4. Abwägungsbeachtliche Einzelbelange

### 4.1. Wasserwirtschaft

Die folgenden Ausführungen erfolgen in Anlehnung an den vom Regierungspräsidium Darmstadt herausgegebenen Kriterienkatalog vom 8.12.1993:

a) Wasserversorgung: Das Baugebiet ist erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Der Bebauungsplan läßt als Neubebauung bzw. Umnutzung zu:

Flst. 87/4	6 x 2 WE
Flst. 87/3	3 x 2 WE
Flst. 10	4 x 2 WE
Flst. 89	6 x 2 WE
Flst. 90/4	6 x 2 WE

= 50 Wohneinheiten x 2,5 Personen = 125 Personen und einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 5.703,13 cbm/a. Durch die Vorschrift zur Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen als Brauchwasser, können unter der Annahme eines Bedarfs an ersetzbarem Trinkwasser pro Person und Tag in einem sparsamen Haushalt 20 l Toilettenspülung + 5 l Gartenbewässerung (+ 12 l Wäsche waschen) entsprechend 20 % (29,6 %) eingespart werden<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Zisternen im Außenbereich sind so zu errichten, daß sie für Kontroll- und Reinigungszwecke zugänglich bleiben. Bei der Nutzung von Brauchwasser innerhalb von Wohngebäuden ist aus Gründen der Betriebssicherheit und der Gefahr von Fehlschlüssen die Kontrolle der Regenwasseranlagen auf Einhaltung der DIN 1986 *Entwässerungsanlagen für Gebäude- und*

Bei einem angestrebten Deckungsgrad von 100 % errechnet sich ein verbleibender Wasserbedarf von rd. 4.562,50 cbm/a (4.015,00 cbm/a). Der tatsächliche Zusatzbedarf wird voraussichtlich geringer sein, da die bisherige Verwendung - Gießwasser der Gärtnerei und im Betriebsablauf eingesetztes Trinkwasser - mit dem Vollzug des Bebauungsplanes entfällt.

Für die Regenwassernutzung wird der Einbau von rd. 6 m<sup>3</sup> großen Zisternen empfohlen (bei Dachflächen mit bis zu rd. 150 m<sup>2</sup> projizierter Grundfläche), um die wirtschaftliche Nutzung des Wassers zur Bewässerung, Toilettenspülung usw. mit den Vorteilen der Trinkwassereinsparung und Verkürzung des Wasserkreislaufes bei der Bewässerung zu verbinden, ferner den Spitzenabfluß in die Kanalisation, Kläranlage und Gewässer zu vermindern und die Regenentlastungsanlagen (es wird seltener mit Abwasser vermishtes Niederschlagswasser unbehandelt in Vorfluter abgeleitet) zu entlasten.

Bei der Nutzung von Brauchwasser innerhalb von Wohngebäuden ist aus Gründen der Betriebssicherheit und der Gefahr von Fehlschlüssen die Kontrolle der Regenwasseranlagen auf Einhaltung der DIN 1986 *Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke* und der DIN 1988 *Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen* erforderlich. Besonderes Augenmerk ist auf die strikte Trennung des Trinkwasser- und Brauchwassersystems zu legen.

b) Gebiet für die Grundwassersicherung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Gebiet für die Grundwassersicherung.

c) Trinkwasserschutzgebiet: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

d) Heilquellenschutzgebiet: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

e) Bodenversiegelung: Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Entsprechend der Grundnorm des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens besonders zu berücksichtigen. Die Grundlage für diesbezügliche Festsetzungen bietet im abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB die dortige Nr. 20, dergemäß Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden können: Es ist festgesetzt, daß Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen wasserundurchlässig zu befestigen sind und das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern ist.

Dezentral zu versickern bedeutet eine Flächenbefestigung dergestalt, daß das hierauf anfallende Niederschlagswasser vollständig auf der Fläche versickert<sup>13</sup>. Dezentral versickert werden kann aber auch z.B. durch sog. Öko-Rinnen anstelle seitlicher Bordsteine (nahezu alle Betonsteinhersteller führen inzwischen entsprechende Sortimente).

In beiden Fällen handelt es sich um eine oberirdische Versickerung, die die belebte Bodenschicht als Filter mit einbezieht und keiner Genehmigung bedarf, da sie keine Einleitung i.S. des Wasserrechts darstellt<sup>14</sup>.

---

*Grundstücke und der DIN 1988 Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen* erforderlich. Besonderes Augenmerk ist auf die strikte Trennung des Trinkwasser- und Brauchwassersystems zu legen.

<sup>13</sup> Pflaster mit breiten Fugen und eingekehrtem grobkörnigem Material sowie einem Unterbau, der auch die Rückhaltung ermöglicht, damit das Wasser entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Bodens sukzessive versickern kann.

Einen Gesamtüberblick über die *Begrenzung der Bodenversiegelung* einschl. ausführlichem Literaturverzeichnis gibt A. Bunzel, difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 8, Berlin: Dt. Institut für Urbanistik 1992

<sup>14</sup> Der Erlaß des HmFUEuB vom 2.5.1994, StAnz. 22/1994 S. 1376, stellt klar: *Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Und weiter: Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassenflächen und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.*

f) Überschwemmungsgebiete: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

g) Abwasser: Abwasserableitung ist Bestand; sie erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Usingen des Abwasserverbandes Oberes Usatal.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg vom 18.9.1995 ist das überplante Gebiet im Gesamtentwurf der Entwässerungsanlage der Gemeinde Neu-Anspach mit bestehenden Kanälen enthalten. Deren Hydraulik ist unter Zugrundelegung der möglichen Bebauung und der Vorgaben der Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.6.1991 zum Gesamtentwurf zu überprüfen und dem Wasserwirtschaftsamts zur Beurteilung vorzulegen. Dem soll entsprochen werden.

h) Oberirdische Gewässer: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer.

i) Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten: Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

#### 4.2. Stromversorgung

Das Elektrizitätswerk Lahmeyer teilt mit Stellungnahme vom 8.12.1995 mit, daß die Abnehmer aus dem bestehenden Ortsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden. Zu gegebener Zeit werde das Netz durch die Verlegung eines Kabels zwischen dem Stabelsteiner Weg und der Taunusstraße erweitert und damit verstärkt.

An die Kabel werden Verbraucher mit einem Anschlußwert bis 30 kW gleichzeitig benötigter Leistung angeschlossen. Bei Verbrauchern, deren Anschlußwert über 30 kW liegt, ist die Anschlußfrage von Fall zu Fall zu klären. Ggfs. muß ein gesondertes Kabel aus der nächsten Transformatorstation bis zum Abnehmer verlegt oder sogar eine neue Station errichtet werden. (Das Gelände der „Taunuslicht GmbH & Co KG“ wird über eine abnehmereigene Transformatorstation versorgt.)

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren kann festgestellt werden, daß die Stromversorgung in dem bei einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zu erwartenden Umfang sichergestellt ist.

#### 4.3. Immissionsschutz

Die Lage des zur Ausweisung vorgesehenen Allgemeines Wohngebiet seitlich der Taunusbahn Frankfurt-Grävenwiesbach gibt Anlaß zur Erörterung möglicher Immissionskonflikte. Hierzu wurde auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen<sup>15</sup> die Emissions- und Beurteilungspegel berechnet:

##### Eingaben

Schienenweg:	Taunusbahn
Streckenabschnitt:	Neu-Anspach - Taunusstraße
Streckenkilometer:	Höhe km 12.880 (BÜ 16)
Fahrbahnart:	Schotterbett mit Holzschwellen
Zugart:	S-Bahn-Triebzug (Kurzzug)
Anzahl tags (6 <sup>00</sup> -22 <sup>00</sup> Uhr)	30 Zugpaare = 60 Züge
Anzahl nachts (22 <sup>00</sup> -6 <sup>00</sup> Uhr)	3 Zugpaare = 6 Züge
mittlere Geschwindigkeit:	30 km/h (50 km/h)
Anteil Scheibenbremsen:	100 %
Beurteilungspegel:	nächstliegende Baugrenze (Abstand = 15 m von der Gleisachse, Immissionsorthöhe = 1,5 m über Gleis)

<sup>15</sup> Schall03 - Ausgabe 1990, Information Akustik 03 des BZA München

## Ergebnisse<sup>16</sup>

Emissionspegel tags/nachts	44,41 dB(A) / 37,43 dB(A) (48,85 dB(A) / 41,86 dB(A))
Beurteilungspegel tags/nachts	
2. OG	43,08 dB(A) / 33,11 dB(A) (45,42 dB(A) / 38,43 dB(A))
1. OG	43,06 dB(A) / 36,09 dB(A) (45,18 dB(A) / 38,19 dB(A))
EG	42,84 dB(A) / 35,87 dB(A) (44,55 dB(A) / 37,56 dB(A))

Die Berechnungen zeigen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung<sup>17</sup> für ein Allgemeines Wohngebiet von tags/nachts 55/45 dB(A) deutlich unterschritten werden<sup>18</sup>. Es kann daher festgestellt werden, daß die an gesunde Wohnverhältnisse zu stellenden Anforderungen in den Gebäuden regelmäßig gewahrt sind und ein besonderer Festsetzungsbedarf nicht besteht.

### 4.4. Eisenbahntechnische Belange

Der Verkehrsverband Hochtaunus weist mit Schreiben vom 25.9.1995 darauf hin, daß aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwände erhoben werden, wenn die nachfolgend aufgeführten Forderungen erfüllt werden:

1. Die Straße und der vorhandene Parkplatz Taunuslicht entlang des Gleises oberhalb des Bahnüberganges Taunusstraße sind nicht bzw. unzureichend an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Beide Flächen geben bei Regen größere Wassermassen in den Bahngraben ab. Eine anlässlich der Modernisierung der Taunusbahn auf der Taunuslicht-Seite eingebaute Schwerlast-Entwässerungsrinne kann nur einen Teil des Oberflächenwassers aufnehmen. Überflutungen des Gleises finden trotzdem noch statt. Ein Zufluß von Regenwasser von versiegelten Straßen- und Parkflächen zum Bahngraben muß dauerhaft verhindert werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach besagt, daß Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind. Der Bebauungsplan hat diese Vorgabe als Festsetzung übernommen und die hieraus abgeleitete Entsiegelung der zulässigen Bebauung den Flst. 10, 89 und 90/4 tlw. als Ausgleich zugeordnet. Mit dieser Festsetzungskombination wird sowohl die Versickerung auf der Fläche als auch der zeitnahe Vollzug gewährleistet. Der beanstandete Zufluß entfällt.

2. Der zwischen Parkfläche und dem Gleis vorhandene durch die Fa. Taunuslicht errichtete Maschendrahtzaun muß zum Schutz für spielende Kinder gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb erhalten bzw. am nordöstlichen Ende der Bebauung forgeföhrt, durch die Gemeinde ständig instandgehalten und bei Bedarf erneuert werden. Schlupfföhren im Zaun sind nicht zugelassen.

Die Anregung wird im Vollzug des Bebauungsplanes berücksichtigt werden<sup>19</sup>.

### 4.5. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (Inv-WoBauLG) beinhaltet die Vorverlagerung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung. Die Elemente der Eingriffsregelung sind auch im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bau-

<sup>16</sup> berechnet mit ALGORITHM.SVL

<sup>17</sup> DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1

<sup>18</sup> Reserven ergeben sich zudem aus der heute üblichen und nach § 3 Abs. 3 Nr. 5 WärmeschutzVO<sub>1995</sub> bei Fenstern und Fenstertüren in wärmetauschenden Flächen verbindlich vorgeschriebene Mehrscheiben-Isolierverglasung.

<sup>19</sup> Eine entsprechende Festsetzung kann nicht erfolgen, da der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB hierfür keine Anlaufstelle bietet.



ungsplanes berücksichtigt und entsprechend der nunmehr bundeseinheitlichen Regelung abgearbeitet worden. Auf die anliegenden Ausführungen wird verwiesen<sup>20</sup>.

Angemerkt sei, daß der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 24. Juni 1991 ausschließlich nach § 34 BauGB zu bewertende Flächen umfaßt<sup>21,22</sup>.

## 5. Bodenordnung


Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne § 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 6. Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Neu-Anspach voraussichtlich keine Kosten, da Ver- und Entsorgung Bestand sind.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsgruppe  
Prof. Seifert  
Siedlung - Landschaft - Verkehr  
Breiter Weg 114  
35440 Linden   
Tel. 0 64 03/95 03-0, Fax 95 03-30

<sup>20</sup> Das HENatG n.F. normiert zwar keinen Landschaftsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die Erforderlichkeit der entsprechenden Erhebungen als Bestandteil des Abwägematerials ergibt sich gleichwohl aus § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG. Sie sind klarstellend überschrieben mit >Belange von Naturschutz und Landschaftspflege<

<sup>21</sup> § 8a Abs. 6 BNatSchG besagt, daß Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, *nicht als Eingriffe anzusehen* sind (...). Die eindeutige Formulierung des Gesetzes stellt eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich unabhängig der tatsächlichen Eingriffswirkung ausgleichsfrei. Bestätigung: Normenkontrollurteil des VGH Mannheim vom 29.6.1995 (- 5 S 1537/94 - NuR Mai 1996 S. 256), demgemäß § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG auf Bebauungspläne, die den qualifiziert beplanten Innenbereich betreffen, keine Anwendung findet.

<sup>22</sup> Flst. 87/3 liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich der angesprochenen Abrundungssatzung. Das 1996 genehmigte Wohnhaus Stabelsteiner Weg 2a gestattet, da keine Privilegierung i.S. § 35 BauGB vorliegt, allerdings auch hier die Ansprache als (unbeplanter) Innenbereich.

Anlage

## **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Inhalt:**

- 1 Gesetzliche Grundlagen
- 2 Das Untersuchungsgebiet
- 2.1 Lage, Größe und Nutzung
- 2.2 Planerische Vorgaben
- 3 Bestandsaufnahme
- 4 Ökologische Bewertung
- 4.1 Vegetation
- 4.2 Biotopstruktur und faunistisches Potential
- 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung
- 5 Eingriffswirkungen und -minimierung
- 5.1 Eingriffsplanung
- 5.2 Eingriffsbewertung
- 5.2.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
- 5.2.2 Arteninventar und Biotopstruktur
- 5.2.3 Landschaftsbild

## 1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Art. 5 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz dahingehend, daß über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 (2) Satz 1 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist, sofern bei der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 8a BNatSchG). Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Hierbei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen.

Das novellierte Hessische Naturschutzgesetz i.d.F. vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) konkretisiert in § 3 die inhaltlichen Vorgaben an die Landschaftspläne und schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Übernahme geeigneter Ziele und Maßnahmen verbindlich vor. § 3 (4) HENatG verzichtet zwar auf eine begriffliche Definition zu Form und Inhalt der nach § 8a (1) BNatSchG gebotenen Kompensationsplanung auf Ebene des Bebauungsplans. Das Gebot des § 1 (6) BauGB zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfordert jedoch, ungeachtet begrifflicher Fragen, eine umfassende Zusammenstellung des naturschutzfachlichen Abwägungsmaterials.

Dieses umfaßt neben der inhaltlichen Ausgestaltung von Zielen und Maßnahmen der Landschaftsplanung insbesondere die Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie für die Planung bedeutsamer Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Bestandteilen des Naturhaushaltes (§ 3 (3) HENatG). Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Die nachfolgenden Ausführungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

## 2 DAS UNTERSUCHUNGSBEBIET

### 2.1 Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Neu-Anspach. Es wird im Süden von der Firma "Tanuslicht" und im Norden von den Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes eingenommen. Die nördlichen Grenzbereiche sind mit teilweise steilen Böschungen in den Hang gelegt.

Im Nordosten grenzt das Untersuchungsgebiet an eine ausgedehnte Grünlandfläche, im Süden verläuft die Trasse der Bahn und im Westen befindet sich ein Wohngebiet.

<b>Aufnahmedatum:</b>	26. September 1994
<b>Naturräumliche Einheit:</b>	302.5 Östlicher Hintertaunus
<b>Höhe über NN:</b>	330 m
<b>Exposition:</b>	S
<b>Hangneigung, Geländemorphologie:</b>	Im O in den nach S abfallenden Hang liegend; im W nach N abfallend
<b>Umgebende Nutzung / Strukturen:</b>	Siedlung, Grünland Verkehrsflächen
<b>Gesamtgröße:</b>	ca 1,33 ha (+ 0,21 ha) <sup>23</sup>

<sup>23</sup> Flst. 87/3 ist bei der Begehung zwar mit erfaßt, aber nicht bewertet worden (siehe Bestandsplan). Die Erfassung gilt grundsätzlich fort, wenngleich sich aufgrund der in dem nördlichen Teilbereich durchgeführten Baumaßnahmen im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung deutliche Veränderungen ergeben haben, da für die Bilanzierung die Flächennutzung

## 2.2 Planerische Vorgaben

Der wirksame Raumordnungsplan Südhessen weist das Plangebiet als Siedlung aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Gewerbe dargestellt.

## 3 BESTANDSAUFNAHME

Das Plangebiet ist durch die Betriebsflächen der Gärtnerei und der Firma "Taunuslicht" mit den dazugehörigen Grünanlagen geprägt. Das eingezäunte Gelände der Gärtnerei dient überwiegend als Verkaufs- und Arbeitsfläche, im Eingangsbereich befindet sich ein Garten mit Zierrasen, Gehölzen und einem kleinen Zierteich. Das Betriebsgelände der Firma "Taunuslicht" ist weitgehend von einem Eisenzaun auf Grünschiefermauer umgeben. Ausgedehnte Flächen sind mit Verbundpflaster belegt; eine Begrünung erfolgte überwiegend mit Ziergehölzen, wie Birken [*Betula pendula*], Goldregen [*Laburnum anagyroides*], Blut-Johannisbeere [*Ribes sanguineum*], Trauerweide [*Salix alba tristis*], Mahonien [*Mahonia aquifolium*] und Berberitzen [*Berberis spec.*] sowie zahlreichen, z.T. alten Koniferen. Außerdem sind mehrere Zierrasenflächen vorhanden.

Innerhalb des Gebietes befinden sich nur wenige ungenutzte Bereiche, so auf dem Gelände der Gärtnerei, wo der östliche Teil von einer Ruderal-Staudenflur überwachsen ist. Auf dieser Fläche werden Schnittgut und andere Pflanzenabfälle gelagert. Die Ruderalflur setzt sich u.a. aus folgenden, überwiegend frische und nährstoffreiche Böden bevorzugenden, Pflanzen zusammen:

<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen
<i>Euphorbia helioscopia</i>	Sonnenwend-Wolfsmilch
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Sonchus oleraceus</i>	Gewöhnliche Gänsedistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis

Es kommen zahlreiche Eichen-Sämlinge in dieser Fläche vor. Das Tüpfel-Johanniskraut und der Hopfenklee sind Vertreter mäßig trockener Säume und Ruderalflächen. Das Vorkommen dieser Pflanzen kann auf den stellenweise aus Schotter aufgebauten Untergrund zurückgeführt werden, aber auch Hinweis auf die potentiellen Standortverhältnisse geben.

Im Westen befindet sich eine langgestreckte Böschung, die aus Obstbäumen, Holunder [*Sambucus nigra*] sowie den oben aufgeführten Ziergehölzen und Stauden aufgebaut ist. Zwischen diesem Bereich und der westlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden und mit Haselnuß [*Corylus avellana*], Holunder und hohen Kirschen bewachsenen Böschung hat sich auf einer kleinen Fläche, im Unterwuchs der hohen Bäume und Sträucher, die Echte Nelkenwurz [*Geum urbanum*] angesiedelt. Neben dieser, in krautreichen Eichen-Hainbuchen-Wäldern verbreiteten Staude kommen zahlreiche Holunder-Jungpflanzen, die Große Brennnessel sowie der Edel-Gamander [*Teucrium chamaedrys*] vor. Der Boden ist hier mit Moos bewachsen.

---

zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich maßgeblich ist: Große Teil der Fläche waren als Rohböden zu bilanzieren (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in der Anlage).

Das verbleibende Ausgleichsdefizit begründet allerdings keinen weiterführenden Handlungsbedarf (zur Begründung vgl. Fußnote 21).

Die sich ebenfalls im Westen befindliche, mit Birken bestandene Wiese sowie ein weiteres, kleines Wiesenstück in diesem Bereich weisen folgende Pflanzenzusammensetzung auf. Die Verteilung der Arten ist unregelmäßig:

Achillea millefolium	Schafgarbe
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Dactylis glomerata	Knaulgras
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Ranunculus bulbosus	Knollen-Hahnenfuß
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Taraxacum officinale	Löwenzahn

Der Wiesen-Salbei tritt kommt nur in vereinzelt Exemplaren vor. Zusammen mit dem Knollen-Hahnenfuß und dem Glatthafer bildet er Fragmente mäßig-frischer bis trockener Standorte.

#### 4 ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

##### 4.1 Vegetation

Die Grünflächen des Plangebietes bestehen zum großen Teil aus gepflegtem Zierrasen. Nur in der Wiese im Nordwesten und in der Ruderal-Staudenflur vereinzelt Pflanzenarten magerer Standorte anzutreffen, weshalb sie als mäßig wertvoll eingestuft werden kann. Diese Vorkommen können auf die potentiellen Standortgegebenheiten zurückzuführen sein. Die Nutzung als Betriebsgelände und die Begrünung mit Ziergehölzen haben das Untersuchungsgebiet jedoch weitgehend überformt, so daß keine genauen Rückschlüsse auf das eventuell vorhandene Entwicklungspotential gezogen werden können.

Die dicht bewachsene Böschung im Nordwesten steht in engem räumlichem Zusammenhang mit den unter Punkt 3 aufgeführten umliegenden Strukturen, wie dem kirschbaumbestandenem Hang im Westen, dem waldähnlichen Unterwuchs und der oben erwähnten Wiese. Das Gehölz erscheint mit seinem artenreichen Bestand aus Obstbäumen, Birken und älteren Ziersträuchern interessant und, ebenso wie die daran anschließende Wiese, schützenswert. Erhaltenswert sind gleichfalls einige größere Sträucher und Bäume im Plangebiet. Auch einige der in Mitteldeutschland standortfremden Nadelgehölze sind aufgrund ihres hohen Alters wertvoll.

##### 4.2 Biotopstruktur und faunistisches Potential

Die Nutzung des Plangebietes und die vorhandenen Strukturen machen das Vorkommen anspruchsvoller, störempfindlicher Tierarten unwahrscheinlich.

Dennoch bietet die Böschung im Westen, zusammen mit umliegenden Nutzungen, wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tiere. Während der Begehung konnten einige Grasfrösche beobachtet werden. Auch Vögel, die dichte Heckenstrukturen bevorzugen, finden hier Brutplätze und Versteckmöglichkeiten. Ein mäßig wertvolles Biotop für Insekten und Arthropoden stellen die Ruderalfläche auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei und die mäßig extensiv genutzte Wiese dar, jedoch ist mit seltenen Arten nicht zu rechnen.

Angesichts der restlichen, überwiegend versiegelten Bereiche ist das faunistische Potential jedoch als weitgehend gering einzustufen.

### 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb geschlossener Bebauung. Die östlichen Gebäude liegen, exponiert und ohne jegliche Eingrünung, im Übergang zur teilweise mit Gehölzen bestandenen Grünland- und Ackerflur. Die hohe, eintönige Bebauung wirkt mit der nur ungenügend auflockernden Gehölzstruktur sowohl auf das Wohngebiet als auch auf die offene Landschaft stark belastend.

## 5 EINGRIFFSWIRKUNG UND -MINIMIERUNG

### 5.1 Eingriffsplanung

Vorgesehen ist die Ausweisung eines 0,96 ha großen Wohngebietes mit zweigeschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Taunusstraße. Bei einer vorgesehenen GRZ von 0,4 und einer Verkehrsfläche von etwa 0,37 ha ist eine maximale Versiegelung von insgesamt 0,89 ha möglich, was etwa der derzeitigen Versiegelung von 0,87 ha entspricht<sup>24</sup>.

### 5.2 Eingriffsbewertung

#### 5.2.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, auf dem Betriebsgelände der Firma "Taunuslicht", ist die Überplanung bestehender Bebauung vorgesehen. Folglich ist hier nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Versickerungsleistung und der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Dagegen findet im Norden auf den Flächen der Gärtnerei durch die vorgesehene Planung ein größerer Eingriff in den Wasserhaushalt statt, da sie derzeit nur geringfügig versiegelt sind. Die Überbauung wird in diesem Bereich eine Verstärkung des Oberflächenabflusses zur Folge haben. Diese Eingriffswirkungen können durch Entsiegelungsmaßnahmen im südlichen Plangebiet kompensiert werden.

Um den Wasserhaushalt des Gebietes weitgehend zu erhalten, bzw. zu regenerieren, ist eine Reduzierung des Direktabflusses in Form einer teilweisen Flächenentsiegelung sinnvoll. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen sollten deshalb in wassergebundener Bauweise, wie z.B. mit Rasengittersteinen, errichtet werden. Weiterhin sollte, um die Auswirkungen der großflächigen Versiegelung zu reduzieren, das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Das Plangebiet befindet sich unterhalb großflächiger Acker- und Grünlandflächen. In Strahlungsnächten ist hier mit einem verstärkten Abfluß kalter Luft in den Talraum zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird die Frischluftzufuhr in die Ortslage bei der vorgesehenen Planung jedoch nicht zusätzlich behindert. Auch die Errichtung neuer Gebäude auf dem Gärtneriegelände wird den Kaltluftstrom nicht blockieren.

Das Kleinklima wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Entsiegelungsmaßnahmen können zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen. Zusätzlich soll mit der Anpflanzung großkroniger Laubbäume und weiteren Begrünungsmaßnahmen, wie die Bepflanzung von Garagen-Flachdächern, Fassadenbegrünung oder der Anlage öffentlicher Grünflächen, eine Verminderung der Eingriffswirkungen erreicht werden.

#### 5.2.2 Arteninventar und Biotopstruktur

Mit zusätzlichen Störwirkungen ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet bedingt zu rechnen. Die Umstrukturierung des Betriebsgeländes der Firma "Taunuslicht" in ein Wohngebiet hat eine mögliche höhere Belastung des Untersuchungsraumes durch stärker-

<sup>24</sup> Flst. 87/3 ist im Textteil nicht erfaßt, wurde aber in die anliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einbezogen, wodurch sich die tlw. abweichende Flächenangaben erklären.

re Nutzung zur Folge. Da jedoch bereits jetzt das Vorkommen seltener, störepfindlicher Tierarten weitgehend auszuschließen ist, kann die Planung als unbedenklich gelten. Um dennoch mögliche Folgen weitgehend zu minimieren und dem vorhandenen faunistischen Potential bestehenden Lebensraum zu bewahren, sollte der gesamte Böschungsbereich im Westen einschließlich der extensiv zu pflegenden Wiese und anderer, unter Punkt 3 beschriebener Strukturen, in ihrem Bestand erhalten bleiben. Auch aufgrund ihrer Pufferwirkung zu benachbartem Wohngebiet, ihrer Artenzusammensetzung und der Altersstruktur sind die Gehölze erhaltenswert.

Der von der vorliegenden Planung betroffene Bereich der Gärtnerei wird durch eine Überbauung beeinträchtigt. Mit dem Verlust wertvoller Biotopflächen ist jedoch nicht zu rechnen. Auf den als Grabeland und Pflanzbeet genutzten Flächen sowie der brachliegenden Ruderal-Staudenflur ist das Vorkommen schützenswerter Tierarten nicht wahrscheinlich; eine Überbauung stellt dennoch eine Entwertung für diesen Bereich dar und sollte durch Pflanzmaßnahmen und Schaffung von Ruderalsäumen am östlichen Rand des Plangebietes kompensiert werden.

Um das Plangebiet als Lebensraum zu erhalten bzw. aufzuwerten, sollten die vorhandenen Gärten möglichst erhalten bleiben und ergänzende Pflanzungen mit einheimischen Laubgehölzen durchgeführt werden. Auch neue Gärten sollen nur mit standortgerechten Gehölzen und Stauden bepflanzt werden, wobei die Pflanzung von mindestens einem kleineren Laubbaum oder einem Obst-Hochstamm auf jedem Grundstück als sinnvoll erscheint. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden. Parallel zur Taunusstraße sollen, wie im Bebauungsplan vorgesehen, Winterlinden [*Tilia cordata*] unter Freilassung einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe gepflanzt werden. Weiterhin soll im Bereich des im Süden gelegenen Parkplatzes die Böschung mit zusätzlichen einheimischen Bäumen, wie z.B. Feldahorn [*Acer campestre*], sowie entlang der Bahnlinie eine einreihige Weißdornhecke [*Crataegus monogyna*, bzw. *laevigata*] angepflanzt werden. Am östlichen und nord-östlichen Rand des Plangebietes sollen Laubstrauchhecken und eine Reihe Hochstamm-Obstbäume den Übergang in die durch Wiesen und Äcker geprägte Kulturlandschaft bilden.

### 5.2.3 Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch die Betriebsgebäude vor allem im östlichen Bereich schon stark belastet. Der geplante Eingriff kann durch eine unauffälligere Bebauung bei intensiverer Eingrünung, wie unter Punkt 5.2.2 beschrieben, eine Verbesserung des derzeitigen Ortsrandbilds erzielen.

#### Anhang:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KARL, J. (1994): Formale und inhaltliche Anforderungen an die Landschaftsplanung. Teil 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in der Bebauungsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung 26 (6).

68

## Anhang:

**Gehölzliste für Anpflanzungen:****Bäume 1. Ordnung:**

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß°	Juglans regia
Roßkastanie°	Aesculus hippocastanum

**Bäume 2. Ordnung:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzapfel	Malus sylvestris

**Äpfel (Kultursorten):**

Apfel aus Croncels	Jakobs Lebel
Baumanns Renette	Kaiser Wilhelm
Bolkenapfel	Landsberger Renette
Berlepsch	Minister v. Hammerstein
Boskop	Oldenburg
Brauner Metapfel	Ontario
Brettacher	Parkers Pepping
Breuhahn	Pfirsichroter Sommerapfel
Charlamowsky	Prinzenapfel
Danziger Kantapfel	Purpurroter Cousinot
Gacks Apfel	Rhein. Bohnapfel
Geflammtter Kardinal	Rheinischer Winterrambour
Gelber Edelapfel	Roter Bellefleur
Gewürzluiken	Roter Eiserapfel
Goldparmäne	Roter Trierscher Weinapfel
Goldrenette von Blenheim	Rote Sternrenette
Graue französische Renette	Schafsnase
Gravensteiner	Schöner aus Nordhausen
Halberstädter Jungfernapfel	Signe Tillisch
Herrnapfel (Rosenapfel)	Weißer Wintertaffetapfel
Heuchelheimer Schneepfel	Zuccalmaglios Renette

**Birnen (Kultursorten):**

Bayerische Weinbirne	Oberösterr. Weinbirne
Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne
Gelbmöstler	Petersbirne
Gellerts Butterbirne	Rote Bergamotte
Großer Katzenkopf	Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne	Sievenicher Mostbirne
Sommer-Muskatellierbirne	Weilersche Mostbirne
Neue Poiteau	Weißer Winterbirne

**Kernobst:**

Auerbacher-Hauszwetschge	Ontario-Pflaume
Bühler Frühzwetschge	Große grüne Reneklode
Wangenheimer Frühzwetschge	Mirabelle v. Nancy
Königin Victoria Pflaume	Schmahlfelds Rote Herzkirsche

**Sträucher:**

Schlehe	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa

**Kletterpflanzen, ausdauernd:**

Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba
Berg-Platterbse	Lathyrus linifolius
Wilder Wein*	Parthen. quinquefolia <sup>1</sup>
Echter Wein°	Vitis vinifera
Kletterknöterich*	Polygonum aubertii
Trompetenblume*	Campsis radicans
Blauregen, Glyzine*	Wisteria sinensis

**Kletterpflanzen, einjährig:**

Edelwicke	Lathyrus odoratus
Glockenrebe	Cobaea scandens
Kapuzinerkresse	Tropaeolum majus
Schwarzäugige Susanne	Thunbergia alata
Trichterwinde	Ipomoea tricolor
	Ipomoea purpurea

**Nutzgarten-typisches Beerenobst:**

Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	Rubus idaeus

**traditionelle Ziersträucher bäuerlicher Gärten:**

Flieder	Syringa spec.
Goldregen	Laburnum vulgare
Falscher Jasmin	Philadelph. coronarius
Kornelkirsche	Cornus mas
Mispel	Mespilus germanica
Eibe	Taxus baccata
Buchsbaum	Buxus sempervirens

<sup>1</sup>: verwildert im Gegensatz zu P. tricuspidata nicht

°: eingebürgerte Kulturform

\*: fremdländisch, aber mangels geeigneter heimischer Arten tolerierbar



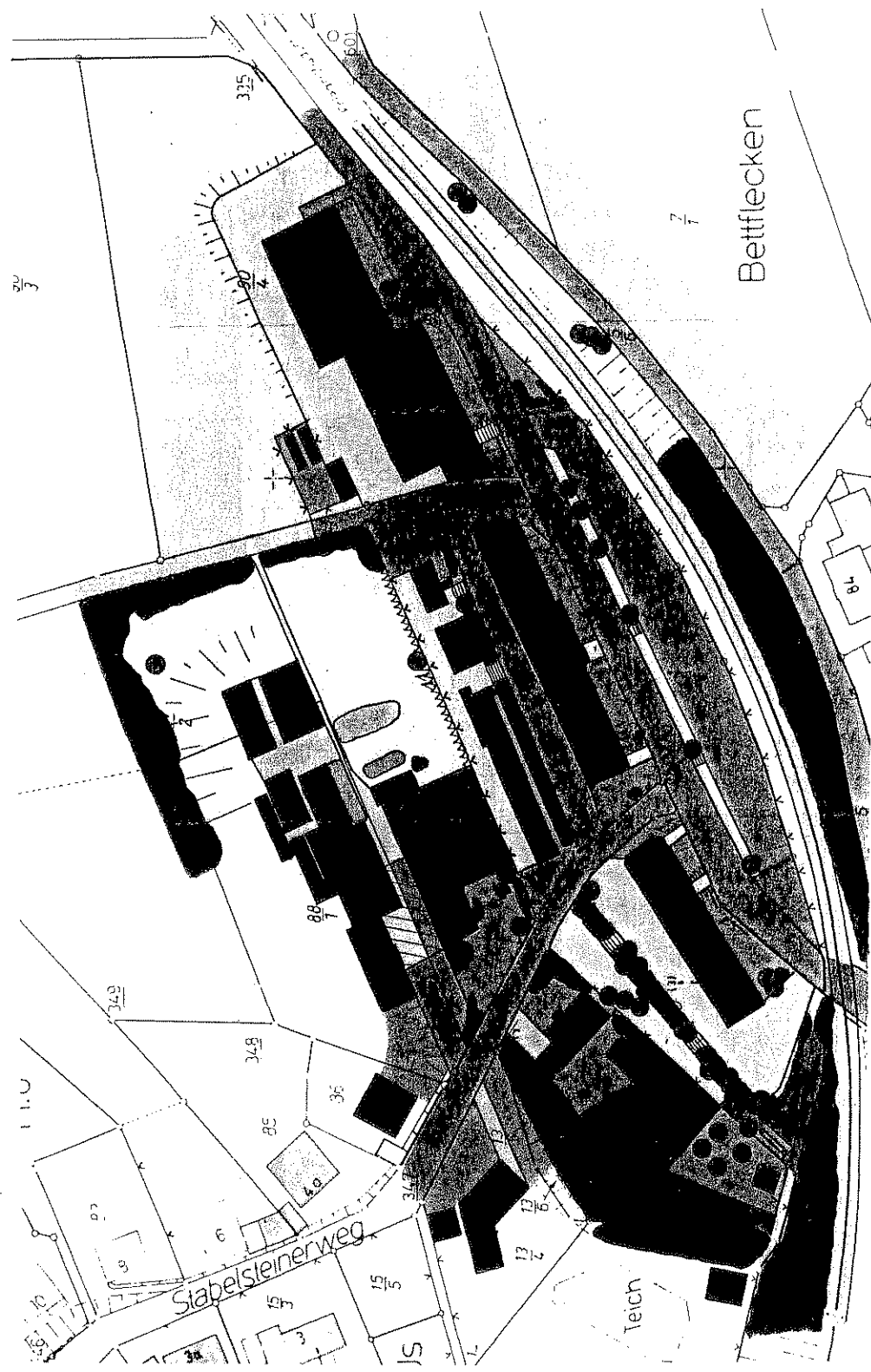
Gemeinde Neu-Anspach, Bebauungsplan >Südl. Stabelstein<  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz - Vegetation und Fauna

Bestand		Planung									
Nutzung, Biotoptyp	BW <sub>t</sub>	Korr.	BW <sub>eff.</sub>	Fläche [ha]	BW <sub>a</sub>	Erhalt, Entwicklung	BW <sub>t</sub>	Korr.	BW <sub>eff.</sub>	Fläche [ha]	BW <sub>a</sub>
Nutzung, frisch	1,0		1,0	0,04	0,04	Erhalt	1,0		1,0	0,04	0,04
Grünland, frisch	0,9		0,9	0,02	0,018	Erhalt und Extensivierung	0,8		0,8	0,02	0,016
Waldbodenvegetation	1,1		1,1	0,04	0,044	Erhalt	1,0		1,0	0,04	0,04
Hecken	0,2		0,2	0,17	0,034				0		0
Ziergarten	0,3		0,3	0,05	0,015				0		0
Nutzgarten	1,0		1,0	0,13	0,13				0		0
Ruderalfläche	0,3		0,3	0,03	0,009	Erhalt	0,3		0,3	0,03	0,009
Böschung	0,0		0,0	0,29	0				0		0
Gebäude	0,1		0,1	0,09	0,009				0		0
Schotterfläche	0,0		0,0	0,60	0				0		0
versiegelte Fläche	0,0		0,0	0,08	0,016				0		0
Rohboden	0,2		0,2	0,08	0,016				0		0
<b>Plangebiet</b>				<b>1,54</b>	<b>0,315</b>					<b>0,13</b>	<b>0,105</b>
				0	0				0	0	0
				0	0				0	0	0
				0	0				0	0	0
				0	0				0	0	0
				0	0				0	0	0
<b>Umgebung</b>				0	0					0	0
				0,025	0,025	Bebauung	0,025		0,025	0,61	0,0153
				0,15	0,15	Freiflächen	0,15		0,15	0,385	0,0578
				0,025	0,025	Verkehrsfläche	0,025		0,025	0,34	0,0085
				0,7	0,7	Hecken	0,7		0,7	0,075	0,0525
									0		0
									0		0
									0		0
									0		0
<b>Baugebiet<sup>1</sup></b>										<b>1,41</b>	<b>0,134</b>
<b>Eingriffsgebiet</b>				<b>1,54</b>	<b>0,315</b>					<b>1,54</b>	<b>0,239</b>
Nutzung, Biotoptyp	BW <sub>e</sub>	Korr.	BW <sub>eff.</sub>	Fläche [ha]	PW <sub>a</sub>	Entwicklung	BW <sub>e</sub>	Korr.	BW <sub>eff.</sub>	Fläche [ha]	BW <sub>a</sub>
Kompensationsflächen	0		0	0	0					0	0
						<b>Wert, nachher</b>					<b>0,239</b>

69/2

Zeichenerklärung

	Acker
	Grünland
	Ziergarten
	Nutzgarten, Pflanzfläche
	Ruderal-Staudenflur
	Obstgarten
	Tierhaltung
	Waldbodenvegetation
	Obstbaum
	Laubbaum / Laubhecke
	Laubgehölz
	Nadelbaum / Nadelbaumhecke
	Zierteich
	Pflanzabfälle / Schutthaufen
	Rohrlagerung / Materiallagerung
	Gastank
	Gebäude / Gewächshaus
	Container
	Zaun / Böschung
	Verkaufs- und Arbeitsfläche
	Schotterfläche
	Eisenbahnlinie
	Treppe / Mauer



Gemeinde Neu-Anspach, Ort Neu-Anspach Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 34 / I > Südlicher Stabelstein < <b>Bestandpläne</b>	Datum: Sept. 1994 Bearb.: Steinhaus gez. Olematz
BEROLING + LANDSCHAFT + VERKEHR Berliner Weg 114 35400 Linden-Lägerheim Tel: 0643399310 • Fax: 593-30	Plangröße forml: PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. STEFFERT Maßstab: 1:1000