

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnzbach

Begründung zum Bebauungsplan

„Breslauer Straße Süd“

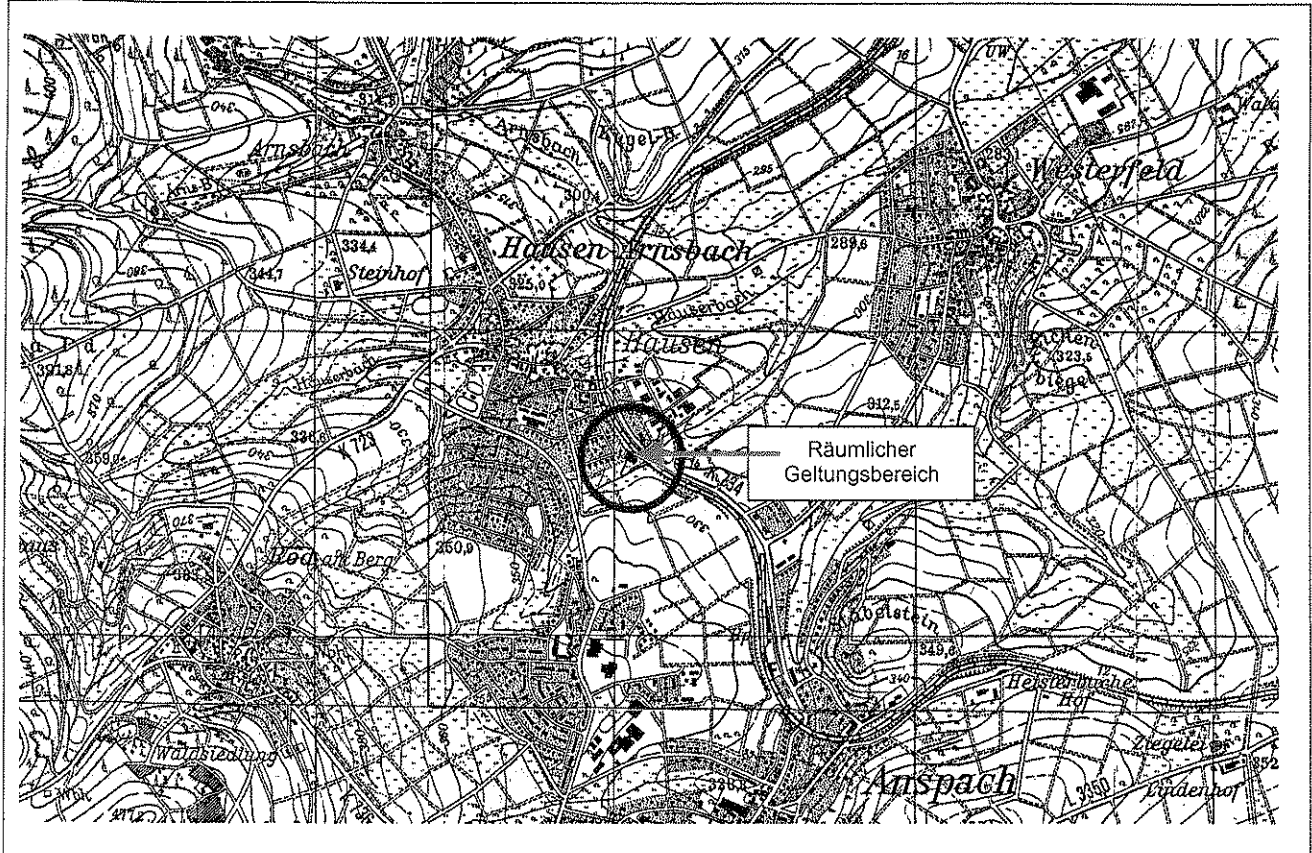
Planstand 02.02.2004

Satzung

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.-Ing. Landespflege Sonja Weiß

Übersichtskarte



Maßstab 1 : 25.000, genordet

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Raumordnung und Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - Grund- und Geschossfläche
 - Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen
 - Zahl der Wohneinheiten
 - 4.3 Bauweise, Baugrenzen
5. Verkehrsflächen und Bildteil
6. Orts- und Gestaltungssatzung
7. Umweltschützende Belange
8. Belange des Immissionsschutzes
9. Wasserwirtschaftliche Belange
10. Erschließung und Versorgung
11. Denkmalschutz
12. Bodenordnung
13. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Der hiermit vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Breslauer Straße Süd“ hat bereits unter dem Titel „Breslauer-/ Sudeten-/ Egerländer- und Schönfelder Straße“ 2. Änderung die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel hierzu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen (Anschreiben vom 01.09.2003). Seitens des Hochtaunuskreises wurde mit Schreiben vom 30.09.2003 Stellung genommen. Hierbei wird ausgeführt, dass davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan „Breslauer-/ Sudeten-/ Egerländer- und Schönfelder Straße“, abgeschlossen mit Verfügung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 06.12.1963, zu keiner Zeit rechtswirksam geworden ist. Die Hauptsatzung der ehemals selbstständigen Gemeinde Hausen-Arnstach vom 11.11.1960 entspräche nicht der in ständiger Rechtsprechung von den Hess. Verwaltungsgerichten aufgestellten Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bekanntmachung von Bebauungsplänen. Hieraus folgt, dass der Ausgangsplan, um dessen Änderung es in dem o.g. Bauleitplanverfahren geht nichtig ist. Ein rechtlich schlicht nicht existierender Bebauungsplan kann nicht geändert werden.

Insofern muss weiterführend davon ausgegangen werden, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben im gesamten Geltungsbereich regelmäßig nach § 34 BauGB beurteilt wird. Der angesprochene Bereich „Breslauer Straße Süd“ liegt, im südlichen Bereich der Breslauer Straße (Flur 11, Flst.Nr. 4/6 und 4/7) und seiner Lage im Ortsgrundriss nach innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches. Der Hochtaunuskreis führt in seiner Stellungnahme vom 30.09.2003 hierzu aus:

„Nach einer Ortsbesichtigung erscheint angesichts der heutigen Situation vor Ort eine Wohnbebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB möglich.“

Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben immer dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der Dominanz von Wohnnutzung vorliegend eindeutig. Zu thematisieren sind jedoch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, um ein Nachverdichten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Gemeinde Neu-Anspach betreibt ein neues Aufstellungsverfahren, den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Breslauer Straße Süd“, für die Errichtung von bis zu zwei Wohngebäuden auf den Grundstücken Flur 11, Flst. Nr. 4/7 und 4/8 (Flurstücksbezeichnung entsprechend bereits erfolgtem Grenzregelungsverfahren).

Planziel des Bebauungsplanes „Breslauer Straße Süd“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO zur Schaffung von Baurecht für bis zu zwei Wohngebäuden auf den bislang als Grabeland bzw. als Verkehrsfläche genutzten Flurstücken Fl. 11 Nr. 4/7 und 4/8.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan Südhessen 2000** stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dar.

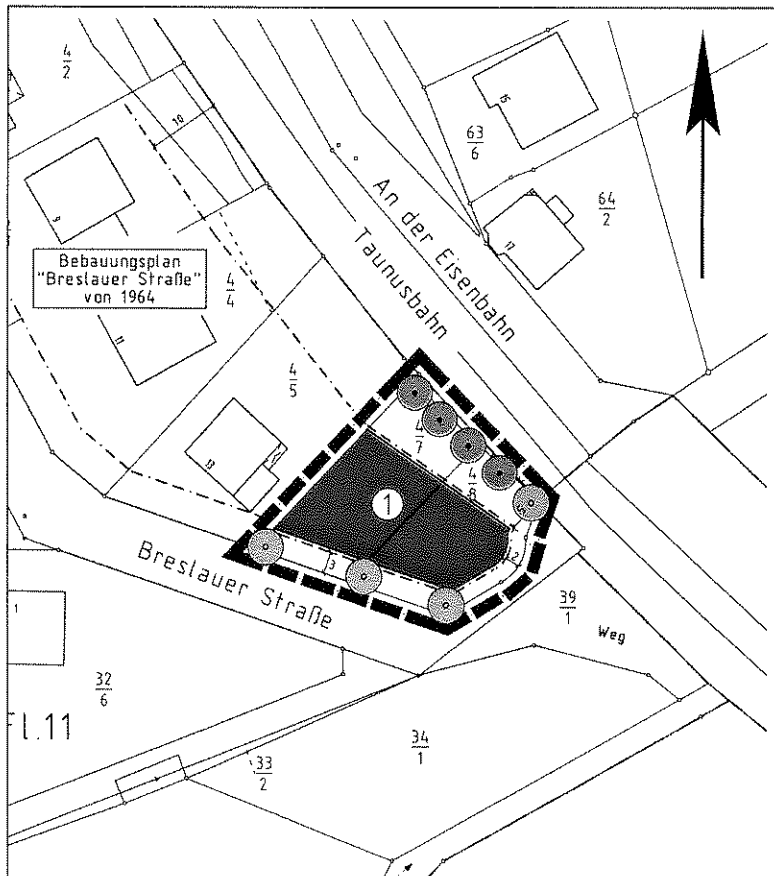
Der **Flächennutzungsplan** des ehem. Umlandverbandes Frankfurt, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, für den Bereich der Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnstach stellt in der genehmigten Fassung, Stand 31.12.2002, die geplanten Bauflächen als Wohnbaufläche dar.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Flur 11 Nr. 4/7 und 4/8. Die Grundstücke schließen sich an die bestehende Bebauung entlang der Breslauer Straße an. Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,07 ha.

Räumlicher Geltungsbereich - Planung

(Kartengrundlage: Bebauungsplan „Breslauer Straße Süd“)



genordet, ohne Maßstab

4. 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.

4.1. Art der baulichen Nutzung**4.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Zur Ausweisung gelangt in Anlehnung an die umgebenden Gebietstypen ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO₁₉₉₀). 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,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen bezugnehmend auf den vorhabenbezogenen Charakter des Bebauungsplanes (und bestehender betriebswirtschaftlicher Mindestforderungen z.B. zur Anlage einer Tankstelle) nicht vor.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- **Grundflächenzahl:** Die Grundflächenzahl unterschreitet mit **GRZ = 0,3** die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (entspricht dem Gebietscharakter), gestattet eine angemessene Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

- **Geschossflächenzahl:** Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind mitzurechnen.

Sie entspricht mit **GFZ=0,4** der festgesetzten Grundflächenzahl, zuzüglich der -aufgrund des oben genannten Passus- mitzurechnenden Aufenthaltsräume i.S. § 42 HBO₂₀₀₂, die keine Vollgeschosse i.S. § 2 Abs. 4 HBO₂₀₀₂ sind.

- **Höhe baulicher Anlagen:** Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf **Z = 1** begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse gewährleistet aber noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Es bedarf hier der ergänzenden Festsetzung der Firsthöhe. Die Traufhöhe ergibt sich subsidiär aus der Firsthöhe und dem Spektrum an zulässigen Dachneigungen.

Die **Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen** wird im Hinblick auf den „Gebietscharakter“ und die umgebende Bebauung auf max. 2 begrenzt wobei anzumerken ist, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Wohngebäude mit entsprechend bis zu 2 Wohneinheiten ausgestattet werden kann.

4.3. Bauweise, Baugrenzen

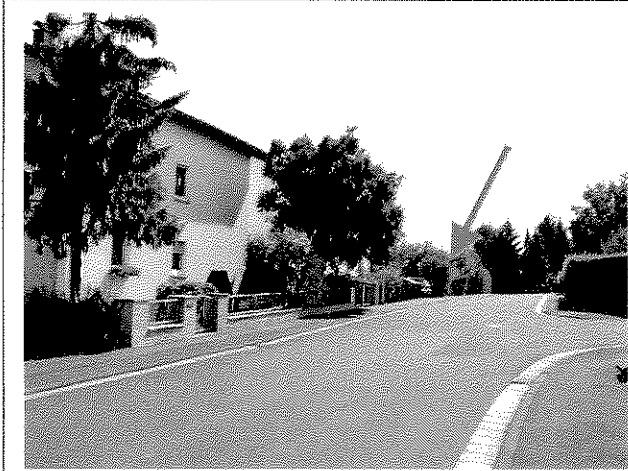
Es gilt die offene Bauweise, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von bis zu 50m errichtet werden können.

Konkretisiert wird die Festsetzung durch die Ergänzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Sichergestellt wird diese Maßgabe durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie erfolgt regelmäßig durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Breslauer Straße und ist Bestand. Im Bereich der zu erschließenden Baugrundstücke ist ein weitergehender Ausbau der gegenwärtigen Schotterdecke erforderlich.

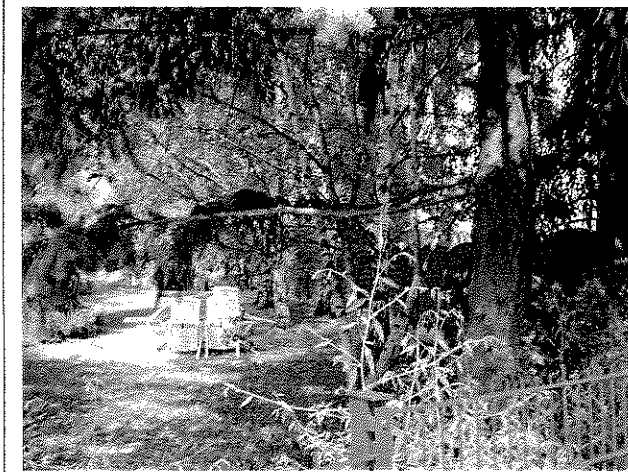
Bildteil:



Ansicht Breslauer Straße



Grundstück, Plangebiet - der Teil der Wegeparzelle Flst. Nr. 5 ist bereits in die private Fläche einbezogen

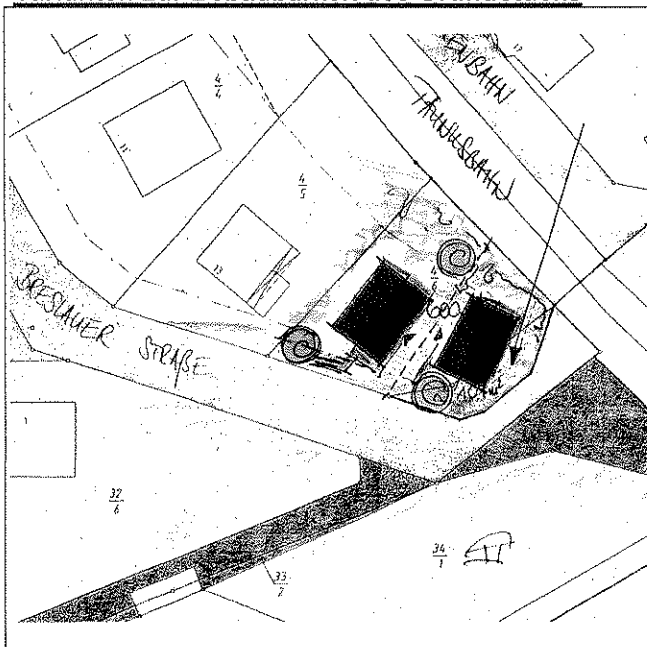


Einblick in den Garten

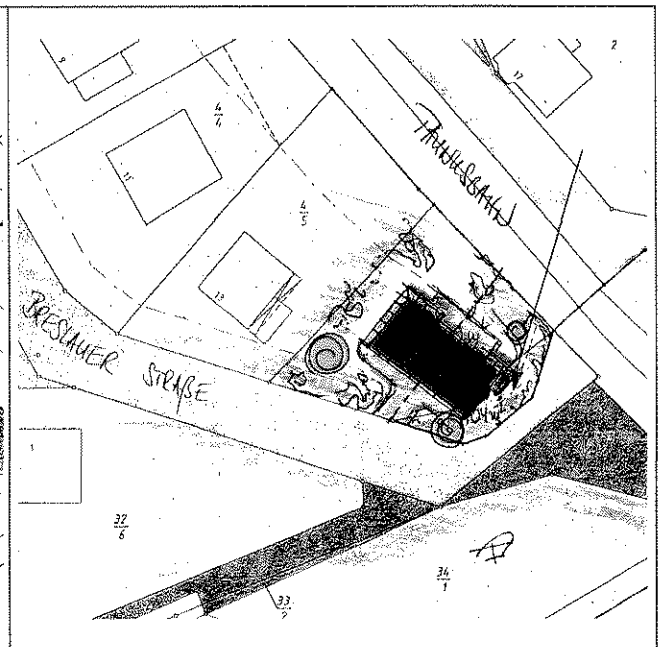


gegenüberliegender Spielplatz

Varianten zur Bebaubarkeit des Grundstücks



Bebauung mit zwei Einzelhäusern



Bebauung mit einem Doppelhaus

6. Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich in erster Linie auf die Ausbildung des künftig zu errichtenden Gebäudes. Des Weiteren beziehen sich die getroffenen Vorgaben, in Konkretisierung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach bzw. den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung (HBO), auf Aussagen zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen.

Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die getroffenen Festsetzungen unterstützend auf die Integration der Bauvorhaben in die Umgebung einzuwirken.

Dächer

Das Dach eines Gebäudes prägt dessen Erscheinungsbild maßgeblich, an der Dachform kann man im Idealfall sowohl die regionalen Gegebenheiten bestimmen als auch die Form seines Hauses ablesen und den Bezug zu den Nachbargebäuden herstellen. Früher erlangten die Dächer ihre Form und Gestalt aufgrund ihrer Konstruktion.

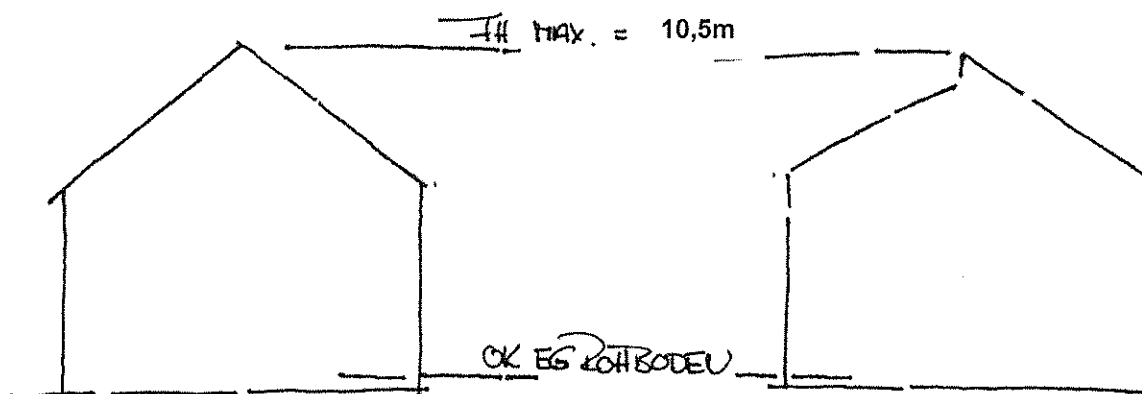
Es waren nicht in erster Linie ästhetische Gesichtspunkte, die den Gebäuden und Dächern ihre Form verliehen, sondern klimatische Notwendigkeiten und die Verwendung von den jeweils in einer Region vorhandenen Materialien. Diese Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, Dachlandschaften entstehen zu lassen, die sich ruhig, geordnet und harmonisch darstellen und in denen jedes einzelne Gebäude mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem jeweiligen Verhältnis des Daches zum Baukörper, zur Dachlandschaft des Dorfes beiträgt.

Um dieser Vorstellung folgen zu können, werden im folgenden Festsetzungen zu der Ausbildung von Dächern getroffen:

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer **Dachneigung von 25° bis 45°**.

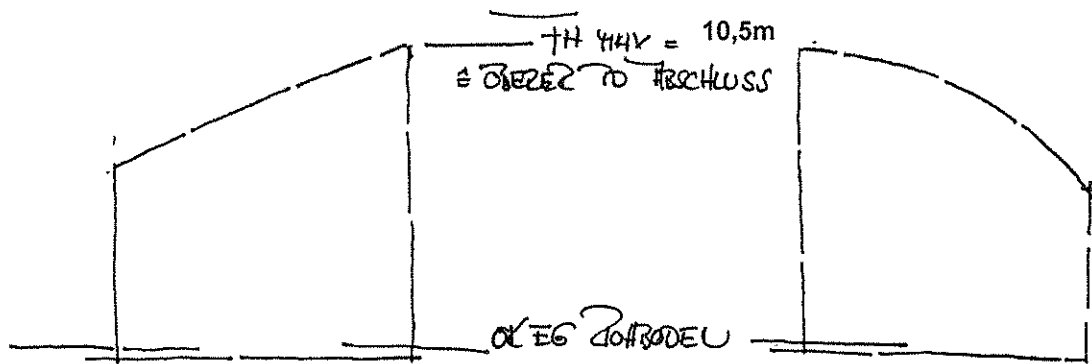
Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt max. 10,50m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

Sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer)

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultabschluss) beträgt max. 10,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

Diese Neigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO₂₀₀₂ zulässigen Umfang.

Abweichende Dachneigungen dürfen ausschließlich unter der Voraussetzung eines dauerhaft begrünten Daches ausgeführt werden. Die zulässige **Drempelhöhe** beträgt max. 1,00m.

Dacheindeckung

Für die Eindeckung der baulichen Anlagen sind **Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen oder anthrazit** zu verwenden.

Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer bestimmte naturrote Gestaltung und Naturschiefer, Materialien, wie sie auch heute noch die Dachlandschaft der Ortslage dominieren.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten.

Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach insofern, als er für Pkw-Stellplätze bestimmt, dass diese in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Exemplarisch stehen hierfür die Verwendung von Rasenkammersteinen, Fugen- oder Porenpflaster.

Freiflächen, Hausgärten und Begrünung

Die auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffenen und in den Bebauungsplan integrierten Vorschriften zur Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen beinhalten:

- die Begrünung und wasserdurchlässige Befestigung von PKW -Stellplätzen durch die Verwendung von Rasenkammersteinen, Fugen- oder Porenpflaster bzw. Schotterrasen zu ihrer Befestigung und
- die Mindestüberdeckung der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur (Wohn-) Umfeldverbesserung mit positiven Auswirkungen auf das allgemeine Wohlbefinden, die gleichzeitig als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Rahmen der verbal - argumentativen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Anerkennung finden.

7. Umweltschützende Belange

Das vom Bundestag am 27.07.2001 beschlossene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz, wurde am 02.08.2001 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Mit dem Gesetz werden erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig. Hierunter fallen z.B. „Städtebauprojekte für sonstige Anlagen“, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche 100 000qm oder mehr beträgt, eine Vorprüfung ist bei Grundflächen von 20 000qm bis unter 100 000qm durchzuführen. Die Prüfung ist auch erforderlich, wenn in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt und der jeweilige Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Vorliegend bleiben die Schwellenwerte weit unterschritten. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Unabhängig davon sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** eingehend zu betrachten:

Gem. § 1a BauGB¹⁹⁹⁸ sind in der Abwägung umweltschützende Belange zu beachten. Hierzu zählen insbesondere auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft¹. Gleichzeitig gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es bedarf damit zunächst der Überprüfung der bisherigen planungsrechtlichen Situation:

Wie unter Kapitel 1. bereits beschrieben muss davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan „Breslauer-/ Sudeten-/ Egerländer- und Schönfelder Straße“ von 1964 zu keiner Zeit rechtswirksam geworden ist. Insofern muss weiterführend davon ausgegangen werden, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben im gesamten Geltungsbereich regelmäßig nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Die hier in Rede stehenden Grundstücke Flur 11 Flurstücke Nr. 4/7 und 4/8 können ihrer Lage im Ortsgrundriss nach als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegend angesprochen werden, d. h. die Fläche war auch bisher grundsätzlich einer Bebauung zugänglich, umliegender Gebäudebestand belegt vorhandenes Baurecht.

Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben immer dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der eindeutigen Dominanz der Wohnnutzung eindeutig. Zu thematisieren sind jedoch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, um ein Nachverdichten im Bereich der tlw. sehr großen Grundstücke zu ermöglichen.

Zur Beurteilung des Maßes der bisher zulässigen baulichen Nutzung ist der Blick auf die in der Nachbarschaft realisierten Grundflächenzahlen zu richten: Diese bewegen sich durchweg im Bereich um oder über 0,3 und rechtfertigen die Annahme, dass die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe bereits bisher zulässig waren.

Damit findet § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB¹⁹⁹⁸ Anwendung: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

¹ Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Zur Beurteilung, ob die Situation vor Ort schutzwürdige oder besonders geschützte Biotope aufweist, wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, auf den **Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag** in der Anlage zu dieser Begründung wird insoweit verwiesen.

8. Belange des Immissionsschutzes

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes ebenfalls beachtlich. Zu betrachten sind vorliegend die durch die nahe liegenden Bahnanlagen hervorgerufenen Immissionen.

Bei der Beurteilung sei allerdings auf die umliegende und beidseits der Bahn bereits realisierte Bebauung hingewiesen.

Zum Schutz vor Immissionen aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebiets zu Eisenbahnanlagen können hier ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung finden. Im Zusammenhang mit vergleichbaren Bauleitplänen vorgebrachte Hinweise wurden bereits als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Außenwandbauteile die entsprechend der Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) ausgeführt werden in Kombination (Fenster und Außenwände) bereits über ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ (berechnet sich aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen) verfügen, das einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 6.10.2003 auf folgendes hin:

„Aufgrund des Eisenbahnbetriebes auf der Bahnanlage der Taunusbahn kommt es im Geltungsbereich (...) des Bebauungsplanes zu Lärmimmissionen, die bisher noch nicht näher untersucht wurden. Vor allem in der Nachtstunde zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr kann es durch die drei, im Bahnhofsbereich des Haltepunktes Hausen haltenden Züge, zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes in der Nachtzeit kommen.“

Zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Ausführung wird die in der Stellungnahme vom 06.01.2004 angesprochene Empfehlung als Festsetzung gem. § 9(1)24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind auf der der Bahnanlage der Taunusbahn abgewandten Seite einzurichten.“

Offen bleibt hierbei indes die Wahl alternativer passiver Schallschutzmaßnahmen wie z.B. dem Einbau von Schallschutzfenstern.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Zur Wasserversorgung wird in der öffentlichen Straßenparzelle Flur 11 Flst. 5/1, Breslauer Straße eine öffentliche Wasserversorgungsleitung verlegt. Da der Mehrbedarf gering ist, bedarf es keiner weitergehenden Berechnungen.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung anzusprechen ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser.

Die Gemeinde Neu-Anspach macht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der in den § 51 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

Es handelt sich hierbei um die Satzungsermächtigung, die bisher in § 87 Abs. 2 Nr.3 HBO zu finden war, die sich allerdings in der HBO₂₀₀₂ nicht mehr wiederfindet.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) Satz 3 HWG: Abwasser wird in Ziffer 3.5 festgesetzt:

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Wasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung: Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. 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.

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO₂₀₀₂ verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Zur Entsorgung der Grundstücke wird in der öffentlichen Straßenparzelle Flur 11 Flst. 5/1, Breslauer Straße vom Schacht 101 des Verbandssammlers im Bereich des Regenüberlaufs Nr. 10 bis zum Beginn des Grundstückes Hausen-Arnstach Flur 11 Flst. 4/7 eine öffentliche Entwässerungsleitung DN 300 verlegt.

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keine oberirdischen Gewässer.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten.

10. Erschließung- und Versorgung

Stellungnahmen der Dt. Telekom (17.09.2003 und 18.12.2003)

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass „bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten sind (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie zum Schutz von Bäumen u.s.w.“ und das hierdurch Konflikte bei Bau-, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden können.

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vom *Bezirksbüro Netze BBN 21, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel* über die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.“

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

Der Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 09.01.2004 auf folgendes hin:

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen eingehalten werden.

*Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, sind baulich zwei Treppenräume als 1. Rettungswege, die den Anforderungen der §§ 30 und 31 HBO entsprechen, für jede Nutzungseinheit vorzusehen und Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Nr. 2.2, die Aufstellfläche der Nr. 2.3 **DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken** entsprechen. Als Geländeoberfläche ist brandschutztechnisch die außerhalb der Gebäude höhenüberwindende Länge (über Feuerwehrleitern) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.*

Wendemöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge am Ende von Sackgassen entsprechend DIN 14090 sind vorzusehen.

11. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HSchG aufgenommen:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

13. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem vorliegenden Aufstellungsverfahren entstehen der Gemeinde Neu-Anspach voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 1
35440 Linden
Tel. 0 64 03/35 37-0, Fax 35 37 39

Planungsbüro Holger Fischer 02/2004

ANLAGE

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnsbach

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag Bebauungsplan „Breslauer Straße Süd“

Stand: 26.08.2003

Bearbeitung: Dipl.-Ing. S. Weiß

Inhalt:

- 1 Gesetzliche Grundlagen**

- 2 Das Untersuchungsgebiet**
 - 2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
 - 2.2 Übergeordnete Planungen

- 3 Bestandsaufnahme**

- 4 Ökologische Bewertung**
 - 4.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
 - 4.2 Arten- und Biotopschutz
 - 4.3 Ortsrandbild und Erholungseignung

- 5 BEWERTUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN**
 - 5.1 Eingriffsplanung
 - 5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung
 - 5.2.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
 - 5.2.2 Arten- und Biotopschutz
 - 5.2.3 Ortsrandbild und Erholungseignung

- 6 KONFLIKTANALYSE**

1 Gesetzliche Grundlage

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Bewertung der Eingriffserheblichkeit aus landschaftspflegerischer Sicht, die sich durch den Bebauungsplan „Breslauer Straße Süd“ Flur 11 Flst. Nr. 4/7 und 4/8 ergibt. In der Folge werden die von der Planung zu erwartenden Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation und Biotopstruktur, Boden und Wasserhaushalt, Kleinklima sowie Landschaftsbild und Erholungseignung bewertet. Da sich das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet, sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach § 1 BauGB nicht anzuwenden. 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 einzustellen.

2 Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet (Flst. 4/7 u. 4/8, Flur 11) liegt am südöstlichen Ortsrand von Hausen-Arnsbach in einer Höhenlage von ca. 320 m. ü. NN. In nordwestlicher Richtung grenzt unmittelbar die Trasse der Taunusbahn an. Im Nordosten befindet sich ältere Wohnbebauung, im südlichen Anschluss ein größerer naturnaher Spielplatz. Die Breslauer Straße begrenzt das Plangebiet im Südwesten.

Die rd. 700 m² große Fläche des Plangebietes bildet mit dem Wohnhaus und den Außenanlagen des Flsts. 4/5 (Breslauer Straße 13) eine räumliche Einheit und wird als Freizeitgarten genutzt.

Das zu überplanende Gebiet ist nach KLAUSING (1987) der naturräumlichen Einheit „Östlicher Hintertaunus“ (Untereinheit „Usinger Becken“) zuzuordnen. Raumbestimmend sind hier lang gestreckte Höhenrücken und sanft geneigte Hänge mit weiträumigen Agrarfluren sowie breiten Muldentäler.

2.2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (Stand 31.12. 2002) des Planungsverbands Frankfurt Region Rhein-Main stellt das zu überplanende Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Weitere Angaben zu übergeordneten Planungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3 Bestandsaufnahme

Bei der Begehung des Plangebiets Ende August wurden die Nutzungsstrukturen und die Vegetation des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung ermittelt.

Grünland

Die als Freizeitgarten genutzte Fläche des Plangebietes ist flächig mit Rasen bewachsen. In Folge intensiver Mahdnutzung und einer teilweisen Beschattung hat sich der lückige Vegetationsbestand ausgeprägt, der von widerstandsfähigen Gräsern, wie zum Beispiel Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) dominiert wird. Daneben finden sich für Vielschnittrasen typische Rosettenpflanzen, wie das Gänseblümchen (*Bellis perennis*), der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und der Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Darüber hinaus ist das Vorkommen des Kleinen Habichtskrautes (*Hieracium pilosella*) zu verzeichnen, das auf eine teilweise Ausmagerung des Bodens hinweist. Weiterhin kommen Arten der Fettwiesen wie z.B. die Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und verschiedene Kleearten (*Trifolium repens*, *T. pratense*) häufiger vor. Durch die zum Teil sehr beschattete Lage und die häufige Mahd ist der Rasen verstärkt mit Moosen durchsetzt, die bei lückig ausgebildeter Grasnarbe gegenüber dem Grünland konkurrenzfähig werden.

Gehölze

Das Gebiet wird durch Gehölzstrukturen komplett eingefasst. Entlang des östlichen Randes stocken mehrere hochgewachsene Birken (*Betula pendula*), die einen Stammdurchmesser von bis zu ca. 40 cm besitzen sowie zwei ältere Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*). Im Süden schließt eine dichtere Hecke aus Laubsträuchern folgender Arten an:

Cornus mas – Kornelkirsche
Forsythia spec. Sorte – Forsythie
Laburnum anagyroides - Goldregen
Philadelphus coronarius – Falscher Jasmin
Ribes sanguineum Sorte – Blutjohannisbeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Syringa spec. Sorten – Flieder
Viburnum spec. Sorten – Schneeball

Bei den genannten Arten handelt es sich überwiegend um blühende Ziersträucher, nur der Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) und die Kornelkirsche (*Cornus mas*) gelten als einheimische Arten. Als Überhälter ragen einzelne veredelte Fichten (*Picea spec.*) sowie Kiefern (*Pinus spec.*) aus der Laubhecke empor. Weitere ältere Fichten schließen im Westen an die Hecke an. Im nördlichen Grenzbereich löst sich die dichte Heckenstruktur auf und einzelne Sträucher und eine stattliche Schwarzkiefer (*Pinus nigra*) bilden den Übergang zum angrenzenden Wohnhaus und Nutzgarten des Flst. 4/5.

Innerhalb des Gebietes fußt eine Fichte (*Picea spec.*) sowie eine groß gewachsene blaue Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica „Glauca“*), die ursprünglich in den Gebirgen Nordafrikas beheimatet ist. Wie die oben genannte Kiefer beschattet die Zeder durch ihren breitwüchsigen Habitus größtenteils die Rasenfläche.

Ruderalflur

Der neu angegliederte Bereich am südöstlichen Rand des Plangebietes (ehem. Verkehrsfläche) wird von Rasen und einem schmalen Streifen mit Rohboden eingenommen.

Auf dem Rohboden hat sich eine krautige Ruderalvegetation ausgebreitet, die sich überwiegend aus ausdauernden Ruderalarten warm-trockener Standorte wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*) und Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) sowie Arten annueller Ruderalfluren wie Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Spreizende Melde (*Atriplex patula*) zusammensetzt.

Umgebung

Wie schon im Kapitel 2.1 erläutert, ist das Plangebiet räumlicher Bestandteil der Außenanlagen der Wohnbebauung „Breslauer Straße 13“. Im Gegensatz zum Plangebiet finden sich hier ein größerer Nutzgarten mit Obstbäumen sowie ein blumenreicher Vorgarten.

Die in östlicher Richtung anschließende Fläche der Breslauer Straße ist geschottert. Im Übergang zum Plangebiet ist ein 1-2 m breiter Gras- und Krautsaum vorhanden. Ebenso wird der an der Bahntrasse verlaufende Weg von einem Gras- und Krautsaum begleitet.

4 Ökologische Bewertung

4.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Auf den anstehenden Grauwacken und Tonschiefern des Unterdevons haben sich aus den fluviatilen Talbodedimenten Pseudogleye im Plangebiet entwickelt (vgl. Bodenkarte von Hessen (2002): Blatt L 5716 Bad Homburg, Wiesbaden).

Wichtigstes Kennzeichen dieses Bodentyps ist sein hoher Schluff- und Tongehalt. Bedingt durch den Prozess der Tonverlagerung bilden diese Böden wasserstauende Schichten aus, die zeitweise durch Luftmangel geprägt sind. Diese Böden verfügen demnach über keine ausreichende Wasserleitfähigkeit.

Aus bodenkundlicher Sicht weisen die Pseudogleyböden lediglich eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering einzustufen. Auch im Hinblick auf die Wasserspeicherung und damit Retention von Niederschlagswasser, besitzen die Böden des Plangebietes geringe Bedeutung.

Aus klimatischer Sicht dienen die Plangebietsflächen zwar der Produktion von Kalt- und Frischluft, jedoch beinhalten sie keine besonderen Funktionen für das örtliche Kleinklima.

4.2 Arten- und Biotopschutz

Die Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches besitzen aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit. Auch ihre potenzielle tierökologische Bedeutung ist aufgrund der Nutzung und der Einbindung in den besiedelten Bereich als untergeordnet zu bewerten. In solchen Bereichen sind meist Ubiquisten wie Amsel, Meisen- und Finkenarten anzutreffen.

4.3 Ortsrandbild und Erholungseignung

Das Plangebiet ist in den südöstlichen Ortsrand von Hausen-Arnstach eingebettet. Es wird nahezu nach allen Seiten vom bebauten Ortsrand bzw. Bahntrasse und Spielplatz umgeben. Durch die umfassenden hochwüchsigen Gehölze ist die Fläche gut eingegrünt und kaum einsehbar.

Im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand fügt sich in nordexponierter Hanglage die Bebauung von Anspach an.

Die Flächen des Plangebietes haben insgesamt keine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die allgemeine Erholungseignung.

5 BEWERTUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN

5.1 Eingriffsplanung

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3. Die max. zulässige Versiegelung beträgt rd. 320 m². Für die Anlage der Freiflächen verbleiben ca. 380 m².

Der Bebauungsplanentwurf sieht den Erhalt der am westlichen Rand fußenden Birken sowie die Pflanzung einer Birke vor. Entlang der Ostseite ist die Anpflanzung von drei Laubbäumen (Wildbirnen) vorgesehen.

Darüber hinaus sind laut dem gefassten Entwurf mind. 30% der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.

² GRZ = 0,3 zzgl. einer max. 50%igen Überschreitung durch Nebenanlagen etc. (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung

5.2.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Hinsichtlich des Bodens und des Wasserhaushaltes führt die zu erwartende maximale Versiegelung von rd. 320 m² nicht zu erheblichen Eingriffswirkungen, da die betroffenen Böden nur eine geringe Niederschlagsretention übernehmen können.

Um jedoch mögliche Beeinträchtigungen der Versickerungsleistung deutlich zu vermindern, sollten im Bebauungsplan folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Befestigung der Gehwege, Garagenzufahren und Kfz-Stellplätze sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, so z.B. in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fugen- oder Porenpflaster
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) Satz 3 HWG: Abwasser wird in Ziffer 3.5 festgesetzt: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung der zu überplanenden Fläche ergeben sich durch die Planung keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima.

5.2.2 Arten- und Biotopschutz

Die Planung führt überwiegend zum Verlust von intensiv genutzten Rasen. Darüber hinaus sind mehrere Koniferen sowie eine Ziersträucherhecke von der Planung betroffen.

Da der vorhandene Biotopbestand aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur eine geringe Wertigkeit besitzt und das Plangebiet durch eine intensive Nutzungsweise sowie die Störwirkungen, die von der angrenzenden Bebauung sowie vom Verkehr (Bahntrasse) ausgehen, beeinträchtigt wird, sind die Eingriffswirkungen hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes als gering einzustufen.

Um eine Minimierung der Eingriffswirkungen zu erzielen, sollten folgende Maßnahmen in der Planung Berücksichtigung finden:

- Erhalt der Birken am östlichen Rand des Plangebietes
- Umfangreiche Eingrünung des Gebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen
- Um die Passierbarkeit der Grundstücke für bodenbewohnende Tiere, insbesondere Igel, zu gewährleisten, sollten Zäune grundsätzlich ohne Mauersockel und mit einem Mindestabstand zum Boden von mind. 15 cm errichtet werden. Es empfiehlt sich die Verwendung von senkrecht gegliederten Holzzäunen oder die ersatzweise Pflanzung von Laubstrauchhecken aus z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn oder Liguster.

5.3.3 Ortsrandbild und Erholungseignung

Im Hinblick auf das Ortsrandbild werden keine erheblichen Eingriffswirkungen erwartet, da sich die geplante Wohnbebauung gut an die bestehende Bebauung anfügt und keine sensiblen Landschaftsbereiche tangiert werden.

Zur optischen Einbindung der geplanten Bebauung sollten ebenfalls der Erhalt der Birken und eine umfassende Eingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden.

6 Konfliktanalyse

Durch die Planung wird der Boden und Wasserhaushalt nur in geringem Maße beeinträchtigt, da die anstehenden Böden keine besonderen Bodenfunktionen aufweisen und durch eine intensive Nutzung vorbelastet sind. Mittels der vorgesehenen Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffsfolgen, wobei insbesondere ein verstärkter Oberflächenabfluss zu nennen ist, deutlich reduziert werden.

Auch im Hinblick auf das lokale Kleinklima sind keine gravierenden Folgewirkungen durch das Vorhaben zu befürchten, da die geplante Eingrünung eine ausgleichende Funktion übernimmt.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz, die sich insbesondere auf Verlust des Rasens und der Ziergehölze im Plangebiet konzentrieren, können durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von einheimischen Laubbäumen und Sträuchern kompensiert werden.

Darüber hinaus tragen der Erhalt der Birken sowie die geplanten Anpflanzungen zu einer guten Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes bei und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild aus.

Insgesamt betrachtet ist die Planung auf Basis der festgesetzten Maßnahmen und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes, die bedingt ist durch eine intensive Nutzung und die umgebende Bebauung sowie durch die Immissionen der angrenzenden Eisenbahntrasse, aus naturschutzfachlicher Sicht, vertretbar.

Plankarte: Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme



[EYLEM] Z:\DATA\2000\704\SD8000\GIL-PLAN.LEG