

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. IV/12

„Hinter den Zäunen“

1. Änderung

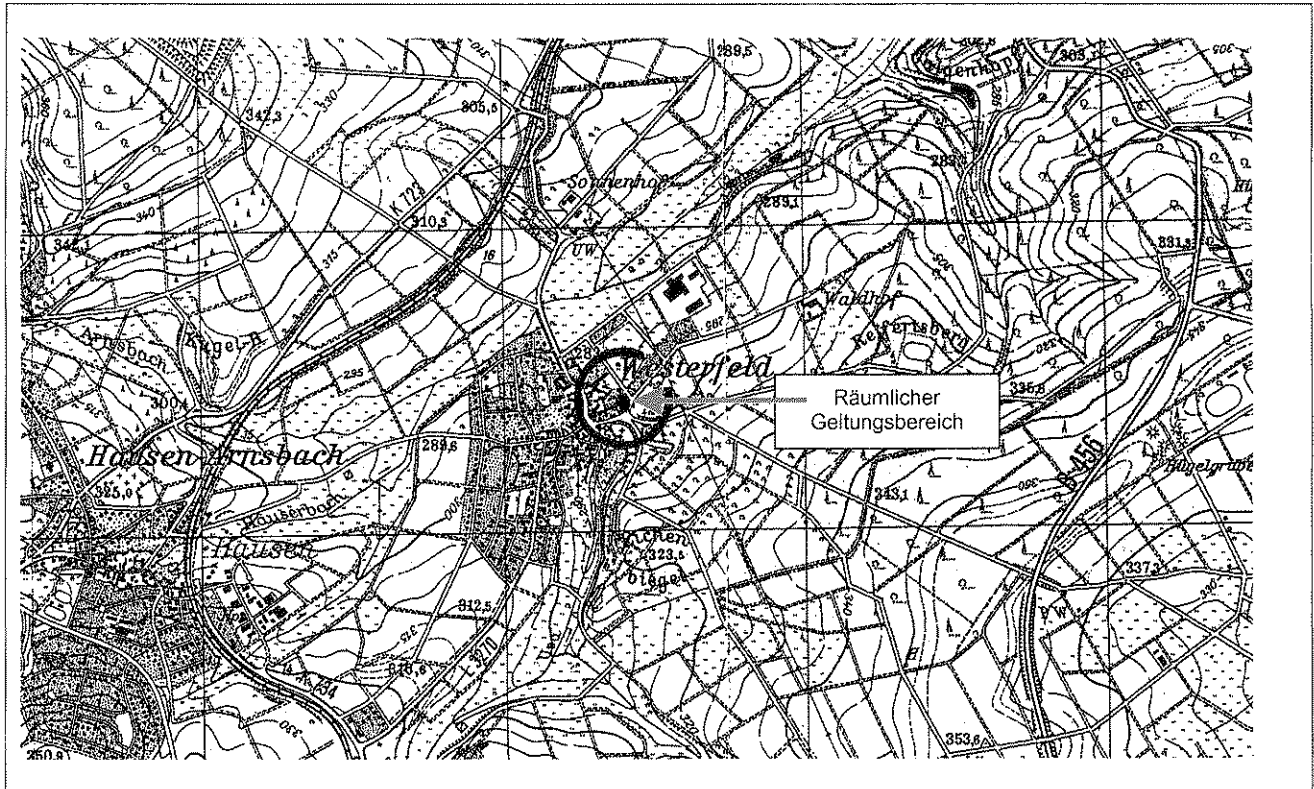
- Planstand 14.06.2004 -

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 und Baugrenzen
5. Verkehrsflächen und Bildteil
6. Orts- und Gestaltungssatzung
7. Umweltschützende Belange
8. Wasserwirtschaftliche Belange
9. Leitungsinfrastruktur
10. Erschließung- und Versorgung
11. Denkmalschutz
12. Bodenordnung
13. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes Nr. IV/12 „Hinter den Zäunen“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.03.1997 (Az.: IV/34-61d 04/01-Westerfeld-8) abgeschlossen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Bebauungsplan Nr. IV/12 „Hinter den Zäunen“ verfolgte für den an den östlichen Ortsrand von Westerfeld anschließenden Bereich das Ziel, die mit der seit vielen Jahren einhergehenden gärtnerischen Nutzung teilweise nicht genehmigten Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel der Ausweisung einer „Fläche für Gartengebiete“ zu legalisieren und die zukünftige Entwicklung in städtebaulich- und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

Die bauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Westerfeld ist seit 1997 weit fortgeschritten. Augenscheinlich sind hier z.B. das Mehrfamilienhaus auf Flst. 91/2 sowie die Bebauung (tlw.) entlang der Straße „Zu den Gärten“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV/12 „Hinter den Zäunen“ soll nunmehr in einem untergeordneten und unmittelbar an den Ortsrand anschließenden Teilgeltungsbereich mit insgesamt drei genutzten und mit baulichen Anlagen versehenen Gartengrundstücken geändert werden. Wie die Plankarte zum Bebauungsplan verdeutlicht, handelt es sich hierbei um eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes, der in seiner Ausdehnung z.Zt. durch eine 20-KV Freileitung definiert wird.

Planziel des Bebauungsplanes „Hinter den Zäunen“ 1. Änderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO zur Schaffung von Baurecht für bis zu drei Wohngebäuden auf den bislang als Gärten genutzten Flurstücken Fl. 5 Nr. 92, 93 und 94.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan Südhessen 2000** stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege und benachbart Siedlungsbereich Bestand dar.

Gem. 2.4.1-5 (Z) dürfen, sofern keine Siedlungsbereiche-Zuwachs ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen des max. Wohnsiedlungsflächenbedarfs am Rande der Ortslagen zulasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege in Anspruch genommen werden. Dies gestattet die Annahme, dass der vorliegende Bebauungsplan aufgrund seiner geringen Größe und der unmittelbaren Lage im Siedlungsgefüge trotz, der für den Ortsteil Westerfeld im Westen dargestellten Bereich für Siedlungsbereich-Zuwachs keinen Dissens mit den Zielen der Raumordnung begründet und die Maßgabe des § 1 Abs. 4 BauGB, demgemäß die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben, ausreichend berücksichtigt wurde.

Der **Flächennutzungsplan** des ehem. Umlandverbandes Frankfurt, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, für den Bereich der Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld stellt in der genehmigten Fassung, Stand 31.12.2002, die geplanten Bauflächen als Grünfläche der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ überlagert mit der Signatur für Wohnbaufläche dar.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main führt in seiner Stellungnahme vom 13.05.2004 aus, dass die geplante Wohnbaufläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann und im Rahmen der Aufstellung zum RegFNP berücksichtigt wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Flur 5 Nr. 92, 93 und 94. Die gegenwärtig gärtnerisch genutzten Grundstücke schließen sich an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Zu den Gärten“ an. Ergänzend wird ein Teilabschnitt des südlich angrenzenden und zur Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks dienenden Weges sowie die noch endauszubauende Straße „Zu den Gärten“ einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Süden	Obernhainer Weg im Anschluss daran Kirche und Friedhof
Osten	Wirtschafts- und Erschließungsweg, 20-KV Freileitung einschl Schutzstreifen und gärtnerisch genutzte Flächen
Norden	Straße „Zu den Zäunen“ und gegenüberliegende Wohnbebauung neueren Datums
Westen	Wohnbebauung neueren Datums

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,12 ha.

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.

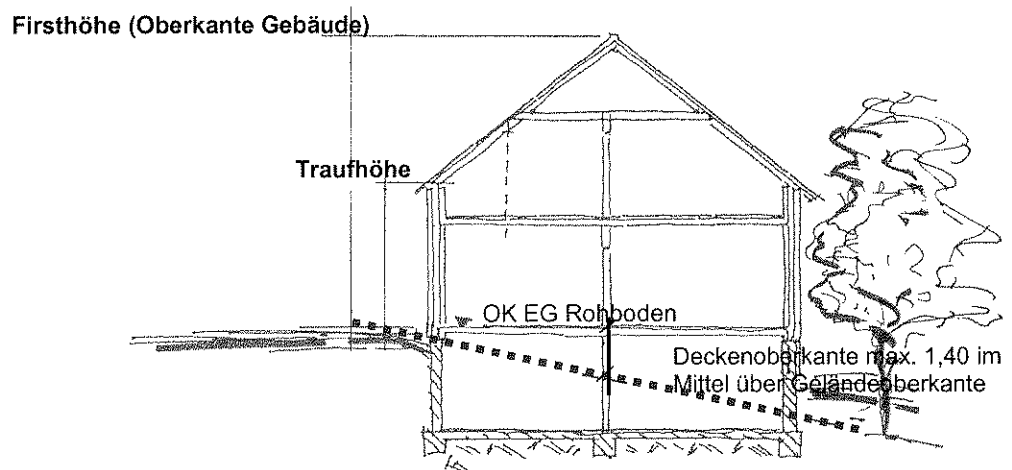
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

- **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=0,5** 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 Trauf- und Firsthöhe.



Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

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 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. Die Festsetzung erfolgt hier grundstücksbezogen differenziert.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt im Norden über die Straße „Zu den Gärten“ sowie über den in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teilabschnitt des südöstlich angrenzenden und den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes folgend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Erschießungsstraßen und -wege, Wirtschaftswege (asphaltiert) ausgewiesenen Wirtschaftsweges. Die Erschließung ist Bestand.

Bildteil:

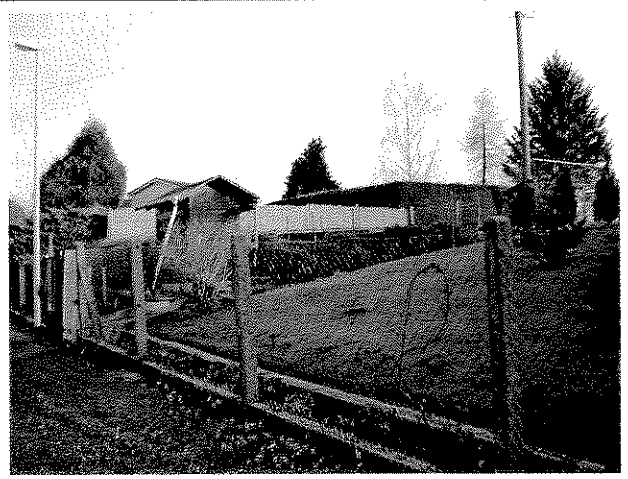
Ansicht Wirtschaftsweg



Ansicht Straße „Zu den Gärten“



Einblick in die Gärten



Einblick in die Gärten

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.

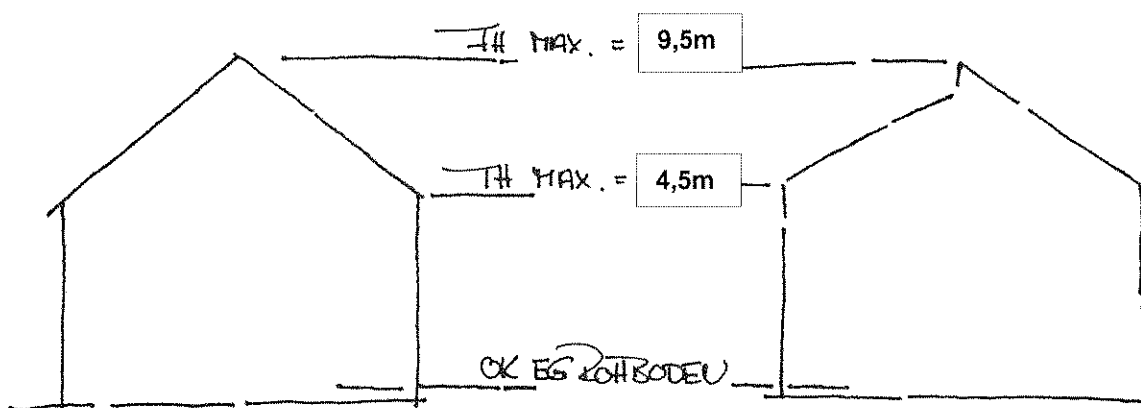
Diese Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, Dachlandschaften entstehen zu lassen, die sich ruhig, geordnet und harmonisch darstellen und in denen jedes einzelne Gebäude mit seiner Dachform, seiner Dachneigung, seiner Firstrichtung und dem jeweiligen Verhältnis des Daches zum Baukörper, zur Dachlandschaft des Dorfes beiträgt.

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

Dachlandschaft

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen und einer Dachneigung von 30° bis 45°. Von dieser Festsetzung angesprochen werden in erster Linie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.

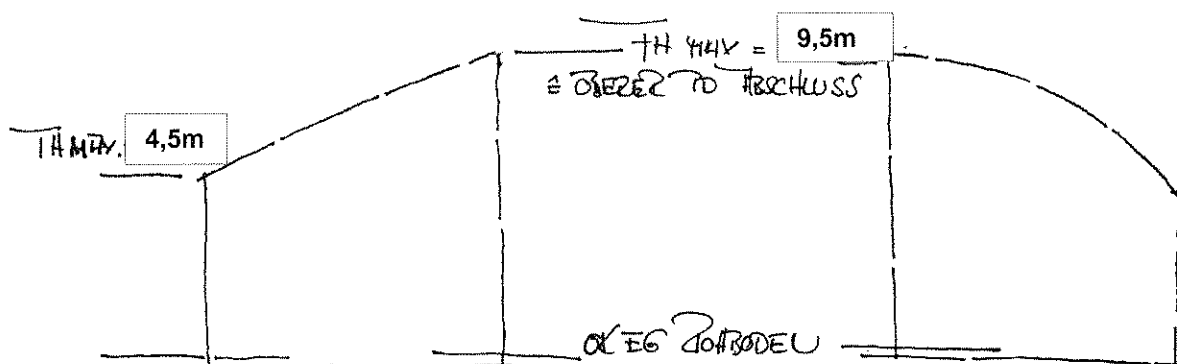
Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Firshöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,5m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,5m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

Ferner sind Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche -wie z.B. Pultdächer- und einer Dachneigung von 6° bis 40° zulässig.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultabschluss) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,5m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
- Die zulässige Traufhöhe (unterer Pultdachabschluss) beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,5m 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 begrüntem Daches ausgeführt werden.

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:

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB, insoweit sei auf den anliegenden **Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag** verwiesen.

Der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag bewertet in seiner Beurteilung die von der Planung zu erwartenden Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation und Biotopstruktur, Boden und Wasserhaushalt, Kleinklima sowie Landschaftsbild und Erholungseignung und ermittelt den entsprechenden Kompensationsbedarf.

Die benannten Empfehlungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Die in Anlehnung an die Hessische Ausgleichsabgabenverordnung (AAV 1995) durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt in der Gesamtschau ein ausgleichsbedürftiges Biotopwertdefizit von 10.322 Punkten.

Es ist vorgesehen, das Biotopwertdefizit durch eine funktional geeignete und im Rahmen des Ökokontos anerkannte Maßnahme in der Gemarkung Hausen-Arnzbach, Flur 9 Flst. 28/1 mit dem Entwicklungsziel: „Extensivierung“ zu kompensieren.

8. 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. Die entsprechenden Leitungen sind Bestand. Im Obernhainer Weg muss eine längere Hausanschlussleitung verlegt werden.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. 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 2.6 festgesetzt:

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

Stellungnahme des Kreisausschusses des HTK, Fachbereich Gesundheitsdienste (30.04.2004)

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Bedenken bestehen, wenn bei Punkt 8.1. Niederschlagswasser, die Zisternen und Leitungen gemäß DIN installiert werden. Weiterhin seien diese Anlagen gemäß der Verordnung der Novellierung der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.

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. Der in der Straße „Zu den Gärten“ bis zum Gebäude Nr 4 (Flst. Nr. 91/2) vorhandene Kanal muss, um die Flst. Nr. 93 und 94 anschließen zu können entsprechend verlängert werden. Gleiches gilt für den Kanal im Obernhainer Weg, der bis zu Flst. 91/1 verlängert werden muss.

Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

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.

9. Leitungsinfrastruktur

Die 20-kV Freileitung einschließlich der zugehörigen Schutzstreifenbreite wird nachrichtlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich ist vorrangig redaktionell begründet. Spezielle Festsetzungen für diesen Teilgeltungsbereich werden nicht getroffen. Gleiches gilt für die Darstellung der Ortsnetzkabel sowie der Straßenbeleuchtung der Süwag AG.

Stellungnahme der Süwag Energie AG (29.04.2004)

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw. hin. Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand erhalten werden.

Der beigefügte Bestandsplan Strom dokumentiert die Leitungsführung, die in erster Linie randlich des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb bzw. entlang der Straßenparzellen verläuft.

Die der Stromversorgung der Hausanschlüsse dienenden Ortsnetzkabel (in den nördlich und südlich gelegenen Erschließungsstraßen) wurden einschließlich der vorhandenen Straßenbeleuchtung nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan übernommen.

Die 20-kV-Freileitung einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen von jeweils 9m links und rechts der Leitungsachse ist ebenfalls nachrichtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung seien leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes, unzulässig. Des Weiteren sei die Lagerung von Kraftstoffen und anderer feuergefährdender Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

Angemerkt sei, dass sich der Hinweis, dass Veränderungen des vorhandenen Geländes unzulässig seien, ausschließlich auf Aufschüttungen bezieht. Abgrabungen indes sind nach wie vor zulässig, da diese sogar der Vergrößerung des Sicherheitsabstandes zu der vorhandenen Leitung dienen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20-kV-Freileitung seien beim Einsatz von Baggern, LKW mit kippbarer Ladefläche und sonstiger Baugeräte die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere wird auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen. Da schon die Annäherung an die 20-kV-Freileitung zum Überschlag führen könne, seien die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten bestehe Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen. Die Baufahrzeuge dürften nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 20 k-V-Freileitung geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen sei nicht gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung der neuen Häuser aus dem Ortsnetz erfolgen könne, welches entsprechend erweitert würde.

Bei der Projektierung der Bepflanzung sei darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müsse der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen sei.

Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Reif, Tel. 06081/66535-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

10. Erschließung- und Versorgung

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 30.04.2004 auf folgendes hin:

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen eingerichtet 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 Treppenträume 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 brand-schutztechnisch die außerhalb der Gebäude höhenüberwindende Länge (über Feuerwehrleitern) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.

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.

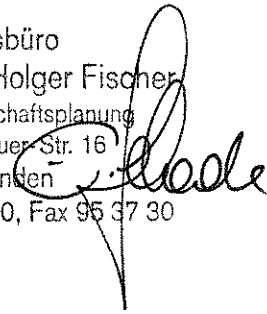
13. Städtebauliche Vorkalkulation

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. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Bebauungsplan Nr. IV/12 „Hinter den Zäunen“ 1. Änderung

Stand: 29.01.04

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 Landschaftsbild und Erholungseignung
- 5 Eingriffsplanung**
 - 5.1 Eingriffsbewertung und -minimierung
 - 5.1.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
 - 5.1.2 Arten- und Biotopschutz
 - 5.1.3 Ortsbild und Erholungseignung
- 6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

1 Gesetzliche Grundlagen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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 einzubeziehen.

2. Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Die insgesamt rd. 1240 m² große Fläche des Plangebietes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Westerfeld, westlich der Straße „Zu den Gärten“. Das in leichter Hanglage befindliche Gebiet umfasst die Flst. 92-94, die als Kleingartenparzellen genutzt werden. Hinzu kommt ein kleiner Teil der östlich anschließenden Böschung und des Weges sowie ein kleiner Teilabschnitt der nördlich gelegenen Straße „Zu den Gärten“, die bei der Planung als Erschließungsstraße fungieren.

In südlicher und westlicher Richtung schließt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Im Norden setzt sich das Kleingartengebiet weiter fort. Die östlich gelegene Straße wird von einer hohen Böschung mit Gehölzen gefasst, an die sich Wiesen und Weiden mit Streuobstbeständen anfügen.

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5), das weit gehend ackerbaulich genutzt wird. Ausgenommen dabei sind die Talauen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (Fassung vom 31.12. 2002) des Planungsverbands Frankfurt Region Rhein-Main (PFRM) stellt das zu überplanende Gebiet als Kleingärten dar.

Ebenso kennzeichnet der Landschaftsplan (PFRM, 21.03.2001) das Plangebiet als Kleingärten und Grabland.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter den Zäunen“ (1996) und als Kleingärten ausgewiesen.

Aufgrund der Verordnung vom 30.08.2002 liegt das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiete „Osttaunus“. Insofern bedarf es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung.

3. Bestandsaufnahme

Zur Erfassung des Vegetationsbestandes und der Nutzungsstrukturen wurde eine Kartierung des Plangebietes sowie der Umgebung im Dezember 2003 durchgeführt. Hierbei konnten jedoch die Flächen nur von der Straße bzw. der Böschung aus eingesehen werden, da eine Zugänglichkeit nicht gegeben war.

Bei den zu überplanenden Flächen Flste. 92, 93, u. 94 handelt es sich um gering bis mäßig strukturreiche Zier- und Freizeitgärten mit Grablandbereichen, die in intensiver Weise genutzt werden.

Innerhalb der mit Drahtzäunen eingefriedeten Gärten finden sich überwiegend Vielschnittrasen, Zierbeete und -gehölze. Insgesamt ist der Anteil an einheimischen und standortgerechten Pflanzen sowie typischen Sträuchern und Stauden alter Bauergärten sehr gering. Neben den zum Teil versiegelten Wegen und Beet-einfassungen wurden auf den Grundstücken auch Gartenlauben errichtet.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird von jungen, überwiegend niederstämmigen Obstbäumen (Busch und Halbstamm) dominiert. Daneben wurden zur Eingrünung hauptsächlich fremdländische Koniferen (Lebensbäume - *Thuja occidentalis*, Scheinzypressen - *Chamaecyparis lawsoniana*, Blaufichte - *Picea pungens* „*Glauca*“) sowie verschiedene Ziersträucher wie z.B. Zwergmispel (*Cotoneaster praecox*), Forsythie (*Forsythia x intermedia* Sorte) und Spiersträucher (*Spiraea* „Sorten“) gepflanzt.

Am westlichen und südlichen Rand des Flst. 94 stocken verschiedene Beerensträucher so u.a. Johannis- und Stachelbeersträucher, Brom- und Himbeeren.

Auf den Parzellen 92 u. 94 befinden sich größere Grablandbereiche, die während des Kartierungszeitpunktes umgebrochen waren und keinerlei Bewuchs beherbergen.

Am westlichen und südlichen Rand des Flst. 93 wurden schmale Beete mit allgemein verbreiteten Zierstauden angelegt.

Die Rasen der betroffenen Gärten weisen einen verarmten Artenbestand auf, der sich aus gegen Mahd resistenten, ubiquistischen Arten wie z.B. Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) zusammensetzt.

Umgebung

In nordöstlicher Richtung schließen weitere Kleingärten an, die überwiegend der Freizeitnutzung dienen und durch einen hohen Zierrasenanteil geprägt sind.

Das Flst. 96 ist durch eine 2-3 m hohe Eibenhecke eingefriedet und daher kaum einsehbar. Jedoch sind einige ältere Nadelbäume (Fichte, Lärche und Scheinzypresse) sowie eine Birke durch ihren hohen Wuchs erkennbar.

Das zum Teil in Hanglage befindliche Flst. 97 ist partiell von einer Scheinzypressenhecke umgeben und beherbergt einen kleineren Grablandbereich.

Die Fläche des Flst. 95 wird von Zierrasen dominiert, nur in den Randbereichen fußen einzelne Ziersträucher und Koniferen. Seitlich der Gartenlaube stocken zwei junge Obstbäume (Busch und Hochstamm).

4 Ökologische Bewertung

4.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Im Plangebiet haben sich Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen entwickelt. Sie besitzen eine mittlere nutzbare Feldkapazität und eine gute Wasserdurchlässigkeit. Insgesamt können die anstehenden Böden als mittelgründig und mäßig ertragreich eingestuft werden, wobei sie durch die Hanglage und den Steingehalt nur eingeschränkt als Acker genutzt werden können.

Aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung und der baulichen Maßnahmen im Plangebiet ist von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und zum Teil von einer Zerstörung des natürlichen Bodenprofils auszugehen, so dass hierdurch insgesamt die Wertigkeit der anstehenden Böden herabgesetzt wird.

Wie der Klimafunktionskarte (PVFRM, 1999) zu entnehmen ist, besitzen die Flächen des Plangebietes als Ausgleichsraum, der den Siedlungsbereich von Westerfeld mit Kaltluft bzw. Frischluft versorgt, nur eine sehr geringe Bedeutung.

4.2 Arten- und Biotopschutz

Aus tierökologischer Sicht sind die im Plangebiet vorhandenen Biotope von geringer Bedeutung. Wegen des eutrophen Charakters und der intensiven Nutzung sind keine rückläufigen oder bedrohten Arten zu erwarten. Für die Avifauna sind diese Flächen vor allem als Nahrungshabitat zu berücksichtigen, wobei in erster Linie verbreitete Singvögel der siedlungsnahen Biotope infrage kommen. In solchen Bereichen sind meist Ubiquisten wie Amsel, Meisen- und Finkenarten anzutreffen.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht besitzen die im Gebiet vorkommenden Gehölze keine hohe Wertigkeit. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ziersträucher, Koniferen sowie um junge, niederstämmige Obstbäume, die im Vergleich zu hochstämmigen Obstbäumen ein geringeres Habitatangebot aufweisen und zudem kurzlebiger sind.

Aufgrund der relativ geringen Struktur- und Artenvielfalt sowie der Lage am Rande des besiedelten Bereiches und der anthropogenen Störungen, ist das faunistische Potenzial als gering einzustufen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Flächen des Plangebietes aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes von untergeordneter Bedeutung sind. Es finden sich hier weder vegetationskundlich interessante Pflanzenbestände, noch sind wertvolle Habitate mit seltenen oder geschützten Tierarten vorhanden.

4.3 Ortsbild und Erholungseignung

Grundsätzlich stellt die gärtnerische Nutzung des Plangebietes eine traditionelle Nutzungsform aus kulturhistorischer Sicht dar und bildet einen regionaltypischen Übergang vom besiedelten Bereich zur freien Landschaft. Jedoch wird das Erscheinungsbild der betroffenen Kleingärten durch die Maschendrahtzäune, den hohen Zierrasenanteil sowie durch die zahlreichen Koniferen stark überformt. Hierdurch und durch die nur spärliche Ausstattung mit Laubsträuchern und Stauden ist insgesamt ein deutliches Defizit an Strukturelementen festzustellen.

Durch die geringe Eingrünung sind die Gärten nach außen hin transparent und einsehbar. Allerdings kann von den umgebenden Straßenzügen nur ein Teil der Gärten eingesehen werden, da im westlichen Teil des Plangebietes (Flst. 93 u. 94) das Gelände innerhalb der Gärten stark ansteigt und durch eine steile Böschung abgefangen wird. Ebenso ist das östlich gelegene Grundstück nur über eine vorgelagerte hohe Böschung zu erreichen. Somit liegen die Flächen bzw. Teilflächen des Plangebietes deutlich über dem Niveau der angrenzenden Straßen.

Da es sich um private Flächen handelt, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind, stehen im Hinblick auf die Erholungseignung vornehmlich private Interessen im Vordergrund.

5. Eingriffsplanung

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 vor. Hierdurch ergibt sich für das geplante Wohngebiet eine maximal bebaubare Fläche von insgesamt rd. 405 m². Als Freifläche verbleiben rd. 470 m². Im Bereich des Flst. 92 ist eine Zufahrt von ca. 65 m² vorgesehen, die in wasserdurchlässiger Bauweise, so z.B. mit Rasengittersteinen oder Fugenpflaster befestigt werden soll. Seitlich der Zufahrt ist die Anlage einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen mit rd. 40 m² geplant. Zudem sieht die Planung die Anpflanzung einer Laubhecke aus einheimischen Gehölzen innerhalb des Baugebietes sowie den Erhalt eines jungen Pflaumenbaumes (Halbstamm) am südöstlichen Rand des Flst. 92 vor.

5.1 Eingriffsbewertung und -minimierung

5.1.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Von der Planung sind keine Böden mit hoher Bedeutung für das Retentionsvermögen oder die Grundwasserneubildung betroffen. Dennoch ist durch die geplante Bebauung mit einer Einschränkung der Versickerungsleistung des Bodens und folglich einem höheren Oberflächenabfluss zu rechnen.

Folgende Maßnahmen sind geeignet, um wirksame Eingriffsminimierungen zu erzielen:

- Befestigung der Gehwege, Garagenzufahren und Kfz-Stellplätze sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, so z.B. in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Fugenpflaster.
- Großzügige Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Gehölzen, insbesondere die Anpflanzung großkronigen Laubbäumen zur Förderung der Verdunstung.
- Die Gemeinde Neu-Anspach macht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der in den § 51 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

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

Hinsichtlich des lokalen Kleinklimas sind durch die Planung keine bedeutsamen Eingriffswirkungen zu erwarten.

5.1.2 Arten- und Biotopschutz

Für die Schutzgüter Vegetation und Fauna sind durch die Planung keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten. Betroffen sind ausschließlich intensiv genutzte Bereiche des Ortsrandes, die keine schützenswerten Arten beherbergen und denen keine wertvollen Lebensraumfunktionen zuzusprechen sind.

Als eingriffsminimierende Maßnahme sollte der größtmögliche Erhalt der vorkommenden Obstbäume (Halbstämme) angestrebt werden. Weiterhin sollten die Grundstücksfreiflächen mit einheimischen Laubsträuchern und -bäumen wie z.B. Hainbuche, Gemeiner Hartriegel oder Hasel eingegrünt bzw. durchgrünt werden, wobei der Anteil mind. 30 % betragen sollte. Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können dabei bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

5.1.3 Ortsbild und Erholungseignung

Zwar wird durch die Planung der Charakter des Gebietes verändert und so von einem Kleingartengebiet in ein Wohngebiet verwandelt. Jedoch fügt sich die geplante Wohnbebauung aufgrund der Lage und der umliegenden Wohnbebauung gut in das Ortsbild ein.

Aufgrund der exponierten Geländeverhältnisse ist eine Beschränkung auf eine eingeschossige Bauweise erforderlich, um einerseits die Gebäude harmonisch in das Ortsbild einzubinden und andererseits eine übermäßige Beschattung angrenzender Wohnhäuser zu vermeiden.

Hinsichtlich der Erholungseignung sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, da es sich um private Erholungsfunktionen handelt, die im Bereich der anzulegenden Hausgärten weiter fortbestehen können.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur rechnerischen Bilanzierung der Planung wird das Biotopwertverfahren der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995 herangezogen.

Bei der Aufstellung der Bilanz wird auf der Planungsseite eine vollständige Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Überbauung des Gebietes angenommen, um aus naturschutzfachlicher Sicht die größtmöglichen Eingriffsfolgen abschätzen zu können. Rechnerisch wird hierzu die Baugebietsfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 multipliziert. Da laut § 19 BauNVO eine Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundfläche erlaubt ist, wird zur Berechnung der max. Bebauung der ermittelte Wert mit dem Faktor 1,5 multipliziert.

Die verbleibenden Freiflächen ergeben sich durch die Baugebietsgröße abzüglich der Bebauung.

Da aus rechtlicher Sicht der Bestand des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Hinter den Zäunen“ maßgeblich ist, wird bei der Bilanzierung die festgesetzte Heckenpflanzung, die am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen war, als Bestand zu Grunde gelegt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ 1. Änderung stellt sich gemäß AAV folgend dar:

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP	Flächenanteil [m²]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp		vor/nach	
		Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
Bestand					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung	27	154		4.158	
10.510 Straßenfläche, Asphalt	3	233		699	
11.212 Gärten/Kleingarten	19	851		16.169	
Endzustand					
10.510 Versiegelte Flächen (Straße)	3		233		699
10.540 Befestigt und begrünte Flächen	7		65		455
10.710 Dachflächen nicht begrünt	3		405		1.215
11.223 Freiflächen	14		470		6.580
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung	27		65		1.755
Gesamtsumme			1.238	1.238	21.026
Biotopwertdifferenz					-10.322

Die Bilanzierung ergibt eine negative Differenz von 10.322 Biotopwertpunkten.

Es ist vorgesehen, das Biotopwertdefizit durch eine funktional geeignete und im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Neu-Anspach anerkannte Maßnahme in der Gemarkung Hausen-Arnzbach, Flur 9 Flst. 28/1 mit dem Entwicklungsziel: „Extensivierung“ zu kompensieren.

Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

