



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Flur 3, Flst. Nr. 19/4 „Rod am Berger Straße“
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt:

1	Beschreibung der Planung
2	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
3	Übergeordnete Fachplanungen
4	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung
4.1	Boden- und Wasserhaushalt
4.2	Kleinklima
4.3	Arten- und Biotopschutz
4.4	Landschaftsbild und Erholungseignung
5	Eingriffs- und Ausgleichsplanung
5.1	Kompensationsbedarf
5.2	Eingriffskompensation

1 Beschreibung der Planung

Im Rahmen der Ergänzungssatzung Flur 3, Flurstück 19/4 „Rod am Berger Straße“ ist am westlichen Ortsausgang des Ortsteils Anspach die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Geltungsbereich der Satzung umschließt eine Fläche von 2.070 qm.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet beträgt 0,4. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigen Fall ist damit für das Plangebiet mit einer Überbauung von 60 % der Fläche zu rechnen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II. Zur Eingrünung ist im Süden des Grundstücks die Anpflanzung einer Gehölzstruktur aus einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern sowie im Westen – insbesondere entlang der *Rod am Berger Straße* - die Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen vorgesehen.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das derzeit als Grünland genutzte und mit einzelnen Obstbäumen bestandene Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Anspach, und gehört nach KLAUSING (1988)¹ zur Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Bei einer leichten Hangneigung nach Nordosten liegt es auf einer Höhe von etwa 370 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 weist die für das Vorhaben vorgesehene Fläche als Siedlungsbereich Bestand aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft, hier: Acker, Wiese, Weide, Ödland dargestellt.

Gemäß der Abgrenzung im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 37/2002) ist das Plangebiet nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

4 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung

4.1 Boden- und Wasserhaushalt

Die entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden des Typs Braunerde haben sich aus den anstehenden lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (silizklastisches Sedimentgestein) entwickelt. Die vorhandenen Braunerden bestehen aus 2 bis 6 dm Fließerde über Fließschutt.

Die Braunerden zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität aus, ihr Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge ist dementsprechend gering bis mittel.

Durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebietes. Um einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer zu vermeiden und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, strebt die Planung über die folgenden Festsetzungen eine Minimierung dieser Auswirkungen an:

- Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers (Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Fugenpflaster).
- Seitliche Versickerung des auf den Terrassen anfallenden Niederschlagswassers.
- Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen, insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen (insbesondere Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und bewährten, einheimischen Hochstamm-Obstbäumen) zur Erhöhung der Verdunstungsrate und der Minderung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

4.2 Kleinklima

Die Freiflächen des Plangebietes sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche - von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Entstehende Kaltluft fließt topografiebedingt nach Nordosten in Richtung des Talursprungs der Usa ab.

Aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt keine besondere kleinklimatische Funktion wie bspw. im Rahmen der Versorgung von Ortslagen mit Frisch- oder Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld der entstehenden Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen. Insgesamt sind durch das Vorhaben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

4.3 Arten- und Biotopschutz

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im Januar 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind zudem in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung findet sich das von Grünland eingenommene Flurstück 19/4 sowie eine 4 m breite Graswegeparzelle am östlichen Rand. Das vorhandene Grünland ist den Frischwiesen intensiver Nutzung zuzuordnen, da der Bestand insgesamt von Obergräsern dominiert wird und außer dem im Oberhangbereich vereinzelt registrierten Schafschwingel (*Festuca ovina*) zum Begehungszeitpunkt keine Magerkeits- und/oder Wechselfeuchtezeiger festgestellt werden konnten. Als charakteristisch für den angetroffenen Bestand wurden Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) erhoben.

Im südlichen Teil des Flurstücks finden sich einzelne Obstbäume, wobei es sich um zwei hochstämmige Zwetschenbäume mittleren Alters (*Prunus domestica*, Stammdurchmesser 30 cm) sowie um sechs nieder- und mittelstämmige Apfelbäume (*Malus domestica*, Stammdurchmesser 10-20 cm) handelt. Im Nahbereich der beiden hochstämmigen Bäume kommen - bisher noch junge - Zwetschengeschösslinge auf.

Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich nach Osten und Süden um neuere Wohnbebauung einschließlich der vorhandenen, strukturarmen Hausgärten. In südwestlicher Richtung findet sich im Bereich des Flurstücks 19/3 ein weiterer Bestand intensiv genutzten Frischgrünlands mit einzelnen Obst- (ein hochstämmiger Apfelbaum mittleren Alters, Stammdurchmesser 30 cm, ein junger hochstämmiger Apfelbaum, Stammdurchmesser 5 cm sowie ein niederstämmiger Apfelbaum, Stammdurchmesser 15 cm), Laub- (u.a. ein junger Walnussbaum, *Juglans regia*) und Nadelbäumen. Westlich angrenzend findet sich entlang der *Rod am Berger Straße* abschnittsweise eine Heckenstruktur aus Gehölzen frischer Standorte. Nach Norden wird das Plangebiet durch die *Rod am Berger Straße* begrenzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Plangebiet derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung, da sich weder das vorhandene Grünland (intensiv genutzt, ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Obstbäume (geringe Anzahl, fehlende Baumhöhlen, überwiegend nieder- und mittelstämmige Bäume) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der *Rod am Berger Straße* und der bereits vorhandenen neueren Wohnbebauung sind auch keine mittelbaren nachteiligen Wirkungen auf benachbarte Lebensräume zu erwarten. Durch das Vorhandensein sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

4.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet ist in den unmittelbaren Bereich des westlichen Ortsrandes von Anspach eingebettet und wird dabei nach Süden, Osten und Nordosten vom bebauten Ortsrand begrenzt bzw. umgeben (s. Abb. 1 und 2). Nördlich des Gebietes grenzt die zweispurig ausgebaute Rod am Berger Straße unmittelbar an. Da die angrenzenden Ortsrandbereiche nicht durch eine hohe Ursprünglichkeit gekennzeichnet sind, ist hinsichtlich der Wirkungen auf das unmittelbar benachbarte Ortsbild keine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung im vorgesehenen Bereich gegeben.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als schmale Grünlandfläche zwischen der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Straße dar.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen finden sich im südlichen Teil des Grundstücks sehr nah an das benachbarte bebaute Grundstück herangerückt, womit ihnen aufgrund eingeschränkter Wahrnehmbarkeit derzeit keine besondere Bedeutung für das Ortsbild und seine Erlebniswirksamkeit zukommt.



Abb. 1: Plangebiet, Blick von Osten



Abb. 2: Plangebiet, Blick von Westen

Das Orts- bzw. Landschaftsbild zeichnet sich damit im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht durch eine besondere Empfindlichkeit aus. Zum nach Norden anschließenden Offenlandbereich ist zudem mit einer nördlich der *Rod am Berger Straße* stockenden straßenbegleitenden, geschlossenen Gehölzstruktur eine gute Eingrünung und Sichtverschattung zur freien Landschaft hin gegeben, wodurch der mit der vorliegenden Planung vorbereitete „Lückenschluss“ zwischen vorhandener Wohnbebauung und *Rod am Berger Straße* aus nördlicher Richtung kaum wahrnehmbar sein wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirken insbesondere die Beschränkung auf zwei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m entgegen. Im Rahmen einer weiteren Eingriffsminimierung ist eine Bepflanzung des entlang der *Rod am Berger Straße* anzuschüttenden Walles mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern vorgesehen. Zur positiven Gestaltung der sich aus Richtung Westen ergebenden Ortseingangssituation und Einbindung in die Umgebung trägt zudem insbesondere die im westlichen Teil des Grundstücks vorgesehene Anpflanzung von standortgerechten hochstämmigen Obstbäumen bei. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- bzw. Ortsbild halten sich damit insgesamt in engen Grenzen.

5 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

5.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wird nach der Kompensationsverordnung (KV)² des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.320	Intensiv genutzte Frischwiesen	27	1.690		45.630	
02.100	Gehölzaufwuchs, jung	36	242		8.712	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 2 Obstbäume à 8 qm und 6 Obstbäume à 4 qm	31			1.240	
10.610	Bewachsener Feldweg	21	138		2.898	
Planung						
10.710	Bebauung	3		1.007		3.021
11.221	Freiflächen	14		660		9.240
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung	20		265		5.300
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: Neupflanzung von 5 Obstbäumen à 4 qm	31				620
10.510	Verkehrsflächen	3		138		414
Summe			2.070	2.070	58.480	18.595
Biotopwertdifferenz					39.885	

Für die im Rahmen der vorliegenden Planung vorbereitete Bebauung verbleibt ein Defizit von 39.885 Punkten.

² DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

5.2 Eingriffskompensation

Die Gemeinde Neu-Anspach sieht vor, den im Zuge der vorliegenden Planung notwendigen externen Ausgleich durch Anrechnung einer gemeindlichen Ökokontomaßnahme zu erbringen. Zur Anrechnung vorgesehen ist die Ökokontomaßnahme Nr. 14 „Grünlandeinsaat/Dauergrünland“, Gemarkung Anspach, Flur 7, Flst. 9013/1 (zur Lage s. Abb. 3). Im Rahmen dieser Maßnahme wurde auf einer Fläche von 9.524 qm durch Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland eine Aufwertung von 76.192 Punkten erzielt.

Durch eine Zuordnung von 39.885 Punkten aus diesem Biotopwertzugewinn können die im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung Flur 3, Flst. 19/4 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Aus der Ökokontomaßnahme Nr. 14 stehen nach Anrechnung dieser Punktzahl noch 36.307 Punkte als Ausgleich für andere Planungen zur Verfügung.

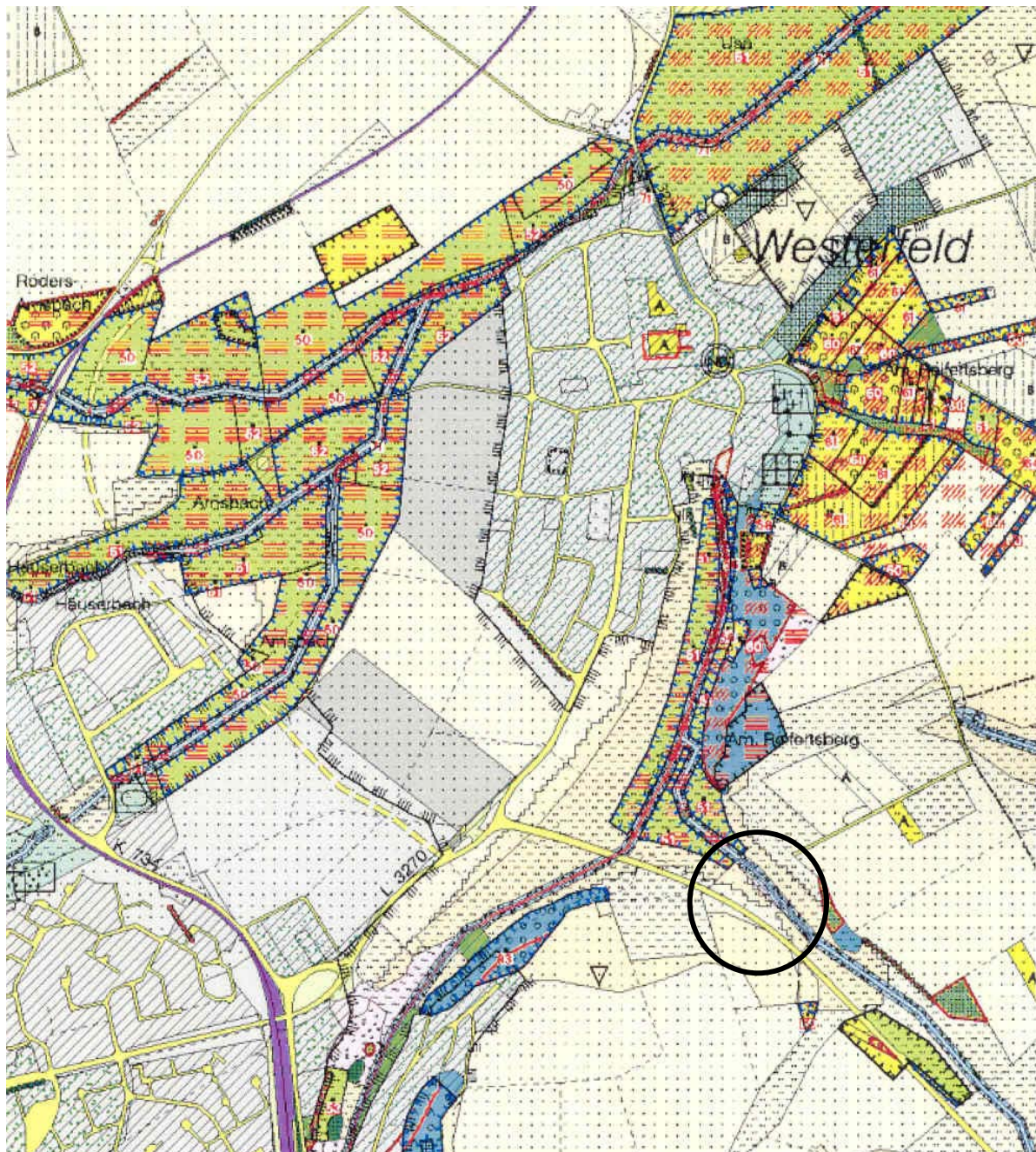


Abb. 3: Übersicht zur Lage der Ökokontomaßnahme Nr. 14 der Gemeinde Neu-Anspach (Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main)

