



Stadt Neu Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes**

“Am Inchenberg“

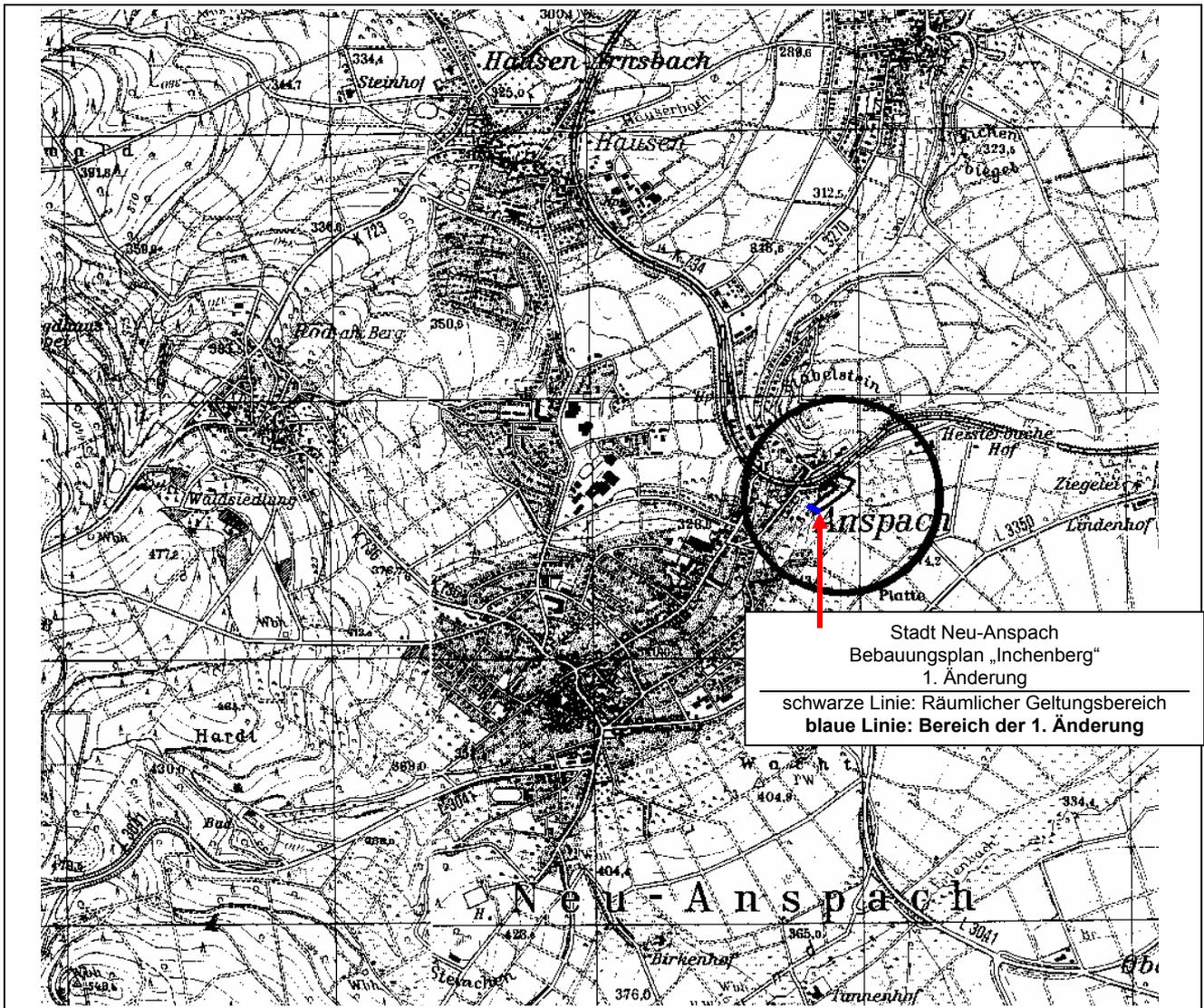
Planstand 17.11.2009

Satzung

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Übersichtskarte



genordet, M 1 : 25.000

Inhalt

1.	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren	3
2.	Raumordnung und Flächennutzungsplan	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Festsetzungen	4
5.	Verkehrsflächen	5
6.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	5
8.	Sonstige Belange	6
9.	Bodenordnung	6

1. Veranlassung und Planziel

Der Vollzug des Bebauungsplanes „Am Inchenberg“, der am 01.09.2008 als Satzung beschlossen wurde, ist bereits deutlich sichtbar. Das Grundstück wurde katasteramtlich aufgeteilt und die Erschließung durchgeführt. Innerhalb des rd. 0,66 ha umfassenden Gesamtgeltungsbereiches wurden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt vornehmlich Wohngebäude errichtet.

Die Vermarktung des Gesamtbereiches ist weit fortgeschritten. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Am Inchenberg“ hat sich ergeben, dass auf eine Teilfläche des landwirtschaftlichen Weges abgehend vom Wendehammer „Am Inchenberg“, verzichtet werden kann. Nach Rücksprache mit dem Ortslandwirt ist die ohnehin sehr steile Anbindung tatsächlich nicht erforderlich. Durch den neuen hinter den Baugrundstücken geplanten landwirtschaftlichen Weg ist eine Anbindung an die Taunusstraße auch weiterhin möglich. Dies bedeutet, dass die Teilfläche des Weges Gemarkung Anspach, Flur 10, Flst. 122 für eine andere Nutzung zur Verfügung steht.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Inchenberg“ von 2008 ist insofern die Umwidmung eines nach dem Ausbau der Straße „Am Inchenberg“ nicht mehr betriebsnotwendigen landwirtschaftlichen Weges in eine kleinräumige Fläche für das Aufstellen von Garagen sowie überwiegend in eine Fläche für Anpflanzungen zwecks Entwicklung eines Feldgehölzes. Das durch die Aufsetzung des Bereiches gewonnenen Biotopwertplus soll dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach gutgeschrieben werden.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Inchenberg“ von 2008 gelten unverändert fort.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Die 1. Änderung berührt ausschließlich einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Inchenberg“ von 2008 mit einer zulässigen Grundfläche von weit unter 20.000 m² und bereitet keine Änderungen vor, die weitreichende Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind insofern gegeben.

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um eine Änderung des o. g. Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren handelt.
- Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den von der Änderung berührten Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan Südhessen 2000/2004** stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Siedlungsfläche-Bestand“ und teilräumig als „Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege“ dar.

Das Regierungspräsidium Darmstadt führt in seinen Stellungnahmen vom 05.03.2008 und 11.06.2008 aus, dass aufgrund der geringen Flächengröße des Bauplangebietes und der geringfügigen Beanspruchung des im RPS ausgewiesenen Bereiches für die Landwirtschaft aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2009 stellt „Wohnbaufläche-Bestand“ dar.

Die übergeordneten Planungsebenen stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Inchenberg“ von 2008 umfasst den Teilbereich (Flur 10, Flurstück Nr. 122 tlw., 106 tlw. sowie Flst. Nr. 53/2 tlw.). Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine **Fläche von rd. 154 m²** (zum Entwurf rd. 123 m²; einbezogen wurde ein Teilbereich des bereits rechtskräftigen landwirtschaftlichen Weges sowie rd. 8 m² vom angrenzenden Flst. 53/2 (das Einverständnis der Eigentümer liegt vor)). Zur Ausweisung gelangen eine Fläche für Stellplätze / Garagen, eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie bestandsorientiert Landwirtschaftlicher Weg (dessen Einmündung zur besseren Befahrbarkeit zum Satzungsbeschluss hin zu Lasten des Flst. Nr. 53/2 geringfügig abgeschrägt wurde), um die Befahrbarkeit des südlich der Wohnbebauung angelegten Weges sicherzustellen.

4. Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB ist die im Folgenden erläuterte zeichnerische und textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzung einer geschlossenen Baum-Strauch-Hecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher (zur Artenauswahl s. u.). Es sind mindestens 5 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die mittlere Pflanzdichte beträgt 1 Baum je 4 m² bzw. 1 Strauch je 2 m².

Artenliste Bäume	Artenliste Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Sorbus aucuparia - Eberesche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Quercus robur - Stieleiche	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Tilia cordata - Winterlinde	

5. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung über die Straße Am Inchenberg ist Bestand. Ergänzt wird die Erschließung durch die Anlage eines als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten landwirtschaftlichen Weges südlich der Privatgrundstücke. Im Westen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung wird eine Teilfläche als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, die eine Zuwegung des angelegten Weges ermöglicht. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr kann durch die Heckenpflanzung von einer Verbesserung des Umweltzustands mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Verminderung des Oberflächenabflusses) sowie Tiere und Pflanzen (Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger) ausgegangen werden. Die Heckenpflanzung knüpft darüber hinaus an bestehende Gehölzstrukturen westlich des Plangebiets an und verringert die verkehrliche Zerschneidung dieses Bereichs.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nach Anlage 3 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen vorgenommen. Die vorliegende Planung führt demnach zu einer Aufwertung um 1.416 Biotopwertpunkte (BWP) gegenüber der bisherigen Planung (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Bilanzierung B-Plan „Am Inchenberg“, 1. Änderung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß B-Plan "Am Inchenberg"						
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (LW)	3	146		438	
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	8		128	
Planung gemäß B-Plan "Am Inchenberg" - 1. Änderung						
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (LW)	3		43		129
11.221	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27		59		1.593
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Stellplätze)	3		52		156
Summe			154	154	566	1.878
Biotopwertdifferenz						-1.312

Mit dem Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises könnten diese 1.312 Biotopwertpunkte, dem städtischen Ökokonto angerechnet und zukünftigen anderweitigen Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.

8. Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen – Verkehr, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung usw. – gelten darüber hinaus die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Am Inchenberg“ von 2008 unverändert fort.

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

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

