**ANLAGE**

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

# Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
# Bebauungsplan „Am Usweg“

Stand: 15.01.2004

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 und -bewertung**

**4 Ökologische Bewertung**
4.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima
4.2 Arten- und Biotopschutz
4.3 Landschaftsbild 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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

## 1 Gesetzliche Grundlage

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. In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind nach § 1a (2) BauGB hierzu insbesondere auch die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen.

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 rd. 0,87 ha große Plangebiet (Flur 4, Flst. 218/1 u. 217/1 und 353) schließt an den südöstlichen Ortsrand von Westerfeld an. Die Flächen befinden sich westlich der L 3270 (Usinger Straße) in einer Höhenlage von rd. 250 m ü. NN und werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Lediglich das Flst. 353 mit rd. 330 m² ist asphaltiert und wird als Straßenverkehrsfläche genutzt.

In nördlicher und westlicher Richtung fügt sich Wohnbebauung an. Im Süden setzen sich die Ackerflächen weiter fort. An den östlich anschließenden Schotterweg grenzen intensiv bewirtschaftete Weiden und Wiesen an.

Das zu überplanende Gebiet ist nach KLAUSING (1987) der naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5) zuzuordnen, das über die Usa zur Wetterau hin entwässert wird. Raumbestimmend sind hier lang gestreckte Höhenrücken und sanft geneigte Hänge mit weiträumigen Agrarfluren sowie breite Muldentäler.

### 2.2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (31.12. 2002) des Planungsverbands Frankfurt Region Rhein-Main stellt das zu überplanende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im aktuellen Landschaftsplan (Planungsverband Frankfurt Region Rhein-Main, 21.03.2001) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Randbereich des Flst. 217/1 wird ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet, jedoch mit der Nutzungsempfehlung zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere des Erosions- und Grundwasserschutzes.

Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“ (Verordnung vom 30.08.2002).

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

## 3 Bestandsaufnahme und -bewertung

Zur Erfassung der Vegetation des Plangebietes wurde am 17.12.03 eine Begehung des Plangebietes sowie der unmittelbar angrenzenden Flächen durchgeführt. Dabei wurden die Nutzungsstrukturen und die Vegetation ermittelt sowie Artenlisten einzelner repräsentativer Lokalitäten angefertigt. Die Vegetation und das Standortpotenzial ermöglichen zu diesem Zeitpunkt eine Abschätzung, ob mit dem Auftreten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften oder Biotopen zu rechnen ist.

Acker

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Kartierung sind die Flächen mit jungem Raps bewachsen und weisen nahezu keine Wildkrautvegetation auf. Auch zu anderen Jahreszeiten ist angesichts der intensiven Nutzung nicht mit dem Auftreten einer nennenswerten Segetalflora zu rechnen.

Lediglich folgenden Arten wurden bei der Begehung nachgewiesen:

| | |
|---|---|
| Agropyron repens | Gemeine Quecke |
| Viola arvensis | Acker-Stiefmütterchen |
| Cirsium arvense | Acker-Kratzdistel |
| Stellaria media | Vogelmiere |

Die Ackerflächen sind aus floristischer und vegetationskundlicher Sicht von geringer Bedeutung und beherbergen nur weit verbreitete Arten der Ruderalfluren und Äcker. Auch aus tierökologischer Sicht sind die Ackerflächen als verarmt zu bezeichnen. Infolge der intensiven Nutzung sind bereichernde Strukturen wie Säume, Baumreihen und Brachstreifen verschwunden, die für anspruchsvollere Arten der Feldflur einen wertvollen Lebensraum bzw. Teillebensraum darstellen. Prinzipiell bieten Ackerflächen jedoch einen potenziellen Lebensraum für Arten des Offenlandes wie z.B. Rebhuhn, Feldhase oder Feldlerche. Durch das Fehlen von Säumen und Brachstreifen wird jedoch eine erfolgreiche Besiedlung des Gebiets mit den genannten Arten verhindert. Auch die Monostrukturierung der Wirtschaftsflächen, die ein Nebeneinander verschiedener Feldfrüchte in verschiedenen Reifestadien unterbindet, trägt wesentlich zur Verarmung der Fauna bei, so dass aktuell allenfalls noch mit Restvorkommen von Feldhase und Rebhuhn sowie Brutvorkommen der Feldlerche in geringer Dichte zu rechnen ist.

Gras- und Krautsäume

Zwischen den Ackerflächen und den umgebenden Wegen bzw. Straßen befindet sich ein ca. 1 bis 2 m breiter relativ artenarmer Gras- und Krautsaum, der sich überwiegend aus stickstoffliebenden Arten zusammensetzt.

Folgende Arten wurden bei der Kartierung erfasst:

| | |
|---|---|
| Achillea millefolium | Schafgarbe |
| Anthriscus sylvestris | Wiesen-Kerbel |
| Arrhenaterum elatius | Glatthafer |
| Artemisia vulgaris | Gemeiner Beifuß |
| Cirsium arvense | Acker-Kratzdistel |
| Dactylis glomerata | Knaulgras |
| Lamium purpureum | Rote Taubnessel |
| Plantago lanceolata | Spitzwegerich |
| Poa annua | Einjähriges Rispengras |
| Potentilla reptans | Kriechendes Fingerkraut |
| Rumex obtusifolius | Stumpfblättriger Ampfer |
| Tanacetum vulgare | Rainfarn |
| Taraxacum officinale | Löwenzahn |
| Valerianella locusta | Echter Feldsalat |
| Veronica hederacea | Efeu-Ehrenpreis |
| Alopecurus pratensis | Wiesen-Fuchsschwanz |

Der Vegetationsbestand wird dominiert von häufig vorkommenden Obergräsern wie z.B. Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Aleopecurus pratensis*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Daneben treten vereinzelt Ruderalarten wie z.B. Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Rainfarn (*Tanaxetum vulgare*) sowie einzelne Ackerwildkräuter und Fettwiesenarten auf.

Die unbefestigten Wirtschaftswege bieten überwiegend trittunempfindlichen Arten wie Breit-Wegerich (*Plantago major*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) einen Standort. Insgesamt ist die Vegetation der unbefestigten Wirtschaftswege artenarm ausgebildet.

Bei den vorhandenen Säumen sowie den ruderalen Pflanzenbeständen handelt es sich um weit verbreitete Vegetationseinheiten der Gras- und Krautsäume, die keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten darstellen.

Umgebung

In westlicher Richtung schließen sich weitere Ackerflächen an, die mit jungem Wintergetreide bewachsen sind. Im Norden und Osten wird das Gebiet von der Usinger Straße und der Straße „Am Usbach“ gefasst. An die genannten Straßenzüge fügt sich Wohnbebauung an. Im südlichen Anschluss finden sich intensiv genutzte Weide- und Wiesenflächen, die sich bis zum Usbach erstrecken.

# 4 Ökologische Bewertung

## 4.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Tonschiefer und Grauwacken des Unterdevons bilden den geologischen Untergrund des Plangebietes. Aus dem darüber gelagerten mächtigem Löss (Pleistozän) haben sich Pseudogleye und Parabraunerden entwickelt.

Pseudogleye besitzen einen hohen Schluff- und Tongehalt. Bedingt durch den Prozess der Tonverlagerung bilden diese Böden Wasser stauende Schichten aus, die zeitweise durch Luftmangel geprägt sind. Diese Böden verfügen demnach über keine ausreichende Wasserleitfähigkeit und einen unausgeglichenen Wasserhaushalt. Da während der Nassphasen infolge Luftmangels das Bodenleben stark eingeschränkt ist, sind sie in der Regel für eine acker- und gartenbauliche Nutzung wenig geeignet. Hingegen stellen sie oft relativ günstige Grünlandstandorte dar. Schon bei geringer Hangneigung, wie es im Plangebiet der Fall ist, besteht erhebliche Erosionsgefahr.

Die nutzbare Feldkapazität der Pseudogleye ist als gering bis mittel einzustufen, ebenso das Retentionsvermögen.

Bei dem im Plangebiet befindlichen Parabraunerden ist dagegen von einer hohen nutzbaren Feldkapazität auszugehen. Sie sind im Allgemeinen gut durchlüftet und eignen sich für sämtliche landwirtschaftliche und gärtnerische Kulturen. Jedoch werden auch sie in Hanglagen leicht erodiert. Die Bedeutung für die Grundwasserbildung ist bei der anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Grundwasserleiter, die im Taunus vorherrschen, als höchstens mittelmäßig zu bewerten.

Aus klimatischer Sicht sind die exponierten Ackerflächen des Plangebietes Teil einer großräumigen Strahlungsfläche mit nächtlicher Kaltluftproduktion. Bedingt durch die topografische Lage fließt die Kaltluft nach Osten in Richtung Usbach ab und ist somit von geringer Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage Westerfeld.

## 4.2 Arten- und Biotopschutz

Die Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches besitzen aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit. Wie bereits in Kapitel 3 erläutert, ist auch ihre potenzielle tierökologische Bedeutung aufgrund der intensiven Nutzung und ortsnahen Lage als untergeordnet zu bewerten.

## 4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Wie folgende Abbildungen des Plangebietes zeigen, sind die Flächen des Plangebietes strukturarm ausgebildet. Nur ein schmaler, relativ artenarmer Gras-/Krautstreifen säumt die Ackerflächen, Gehölzstrukturen fehlen völlig. Auch sind die Häuser des anschließenden Ortsrandes meist nur spärlich mit niedrigen, in Form geschnittenen Hecken eingegrünt und es gibt nur wenige großkronige Bäume. Darüber hinaus ist das Fehlen von typischen Elementen einer traditionellen, ländlichen Ortsrandgestaltung wie z.B. Obstbäumen, Nutzgärten und hochgewachsene Hecken festzustellen.



**Abb. 1: Ansicht des Plangebietes von Süden**



**Abb. 2: Ansicht des Plangebietes von Osten**



**Abb. 3: Blick auf die Anschlussflächen im Osten (Im Hintergrund die Brücke der Heisterbachstr.)**



**Abb. 4: Blick auf die Anschlussflächen in südliche Richtung nach Neu-Anspach**

Die Flächen des Plangebietes sind aus südwestlicher und südöstlicher wegen der exponierten Hanglage weithin sichtbar. Wie die Abb. 4 zeigt, reichen die Blickbeziehungen vom südlichen Rand des Plangebietes ausgehend bis zur Ortslage Neu-Anspach. Der östlich anschließende Landschaftsteil wird durch den Usbach mit Ufergehölzen und den daran anknüpfenden Wiesen und Weiden geprägt. Im Süden wird die Bachniederung des Usbachs durch die Brücke der Heisterstraße überspannt, die wie bei Betrachtung der Abb. 3 deutlich wird, auch auf das Landschaftsbild des Plangebietes als bauliches Element wirkt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Plangebiet für die siedlungsnahe Erholung von Bedeutung. Während der Begehung wurden zahlreiche Spaziergänger, vorwiegend mit Hund, angetroffen, die die umliegenden Wege für einen kurzen Spaziergang nutzen.

# 5 Bewertung der Eingriffswirkungen

## 5.1 Eingriffsplanung

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt rd. 3.330 m². Für Anlage der Freiflächen verbleiben rd. 4.060 m². Insgesamt werden rd. 1.270 m² für die Erstellung von Straßenverkehrsflächen bzw. zur Erschließung des Gebietes in Anspruch genommen, wobei bereits 330 m² asphaltiert sind und als Straße genutzt werden.

Zur Eingrünung des Gebietes sieht der Bebauungsplanvorentwurf die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen und -sträuchern sowie von fünf Obstbaumhochstämmen entlang der Plangebietsgrenzen vor, ausgenommen ist dabei der nördliche Grenzabschnitt, der unmittelbar an die Bebauung der Mühlstraße anknüpft.

Darüber hinaus sind laut dem gefassten Vorentwurf mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

## 5.2 Eingriffsbewertung und -minimierung

### 5.2.1 Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima

Die geplante Ausweisung des Wohngebietes ermöglicht eine maximal zulässige Neuversiegelung von rd. 0,43 ha. Hieraus ergeben sich für die Böden des Plangebietes irreversible Bodenzerstörungen, die neben der Retentionsfunktionauch das Filter-, Puffer- und Ertragsvermögen sowie die biotischen Funktionen betreffen. Insgesamt sind die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der beschriebenen Eigenschaften (mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität, mittleres bis hohes Ertragsvermögen etc.) als mäßig hoch einzustufen.

Die Versiegelung beeinträchtigt regelmäßig die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. Die Böden besitzen ein mittleres bis hohes Retentionsvermögen, so dass bei der zu erwartenden Neuversiegelung die Versickerungsleistung der Böden des Plangebietes deutlich beeinflusst werden kann.

Um eine über die Bebauung und die Verkehrsflächen hinausgehende Vollversiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sollten die Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Fugenpflaster) befestigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden, um einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses und damit steigenden Hochwasserspitzen zu vermeiden.

Hinsichtlich des Wasserhaushalts sollten sich die eingriffminimierenden Maßnahmen über die Versickerung hinaus auf eine Förderung der Verdunstung konzentrieren und damit auch das Kleinklima positiv beeinflussen. Folgende Maßnahmen sind hierzu aufzuführen:

- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen mit einheimischen Gehölzen, insbesondere großkronigen Laubbäumen
- Anlage von extensiver Dachbegrünung
- Berankung der geschlossenen Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen

### 5.2.2 Arten- und Biotopschutz

Von der Planung sind hauptsächlich intensiv genutzte Ackerflächen mit nur spärlicher Wildkrauflora betroffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht für den Arten- und Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung sind. Auch die angrenzenden Gras- und Krautsäume sind durch eine intensive Nutzungsweise geprägt und beherbergen keine wertvollen oder geschützten Pflanzenarten.

Insgesamt sind aufgrund des Fehlens wertgebender Arten, der bestehenden hohen Nutzungsintensität und der Störwirkungen, die vor allem von der angrenzenden Wohnbebauung und den umgebenden Straßenzügen und Wegen ausgehen, lediglich geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Die vorgesehene und auch aus Sicht der Landschaftsplanung zu befürwortende Eingrünung des Plangebietes wird für die betroffenen Offenlandarten wegen ihrer vom Landschaftscharakter abweichenden Struktureigenschaften aber keine wesentliche Eingriffsminimierung bzw. Ausgleichswirkung hervorbringen und insbesondere Bewohner siedlungsnaher Gehölzbiotope begünstigen.

### 5.2.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, die sich vor allem auf die Strukturarmut bedingt durch die intensive Nutzung und die anthropogenen Störwirkungen der angrenzenden Nutzungen konzentrieren, sind lediglich geringe bis mittlere Eingriffswirkungen bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung zu erwarten.

Um die Eingriffswirkungen zu minimieren, sollten insbesondere die bestehenden topgrafischen Verhältnisse und das Geländerelief bei der Planung beachtet und die Bauhöhen entsprechend beschränkt werden. Darüber hinaus ist vor allem die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen Gehölzen langfristig gesehen, eine wirkungsvolle Maßnahme, um die geplante Bebauung in die umgebende Landschaft einzubinden und negative Fernwirkungen abzumildern.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur rechnerischen Bilanzierung der Planung wird das Biotopwertverfahren der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 herangezogen.

Bei der Aufstellung der Bilanz wird auf der Planungsseite eine vollständige Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Überbauung des Gebietes angenommen, um aus naturschutz-fachlicher 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.

Auf der Bestandsseite werden die im Plangebiet vorkommenden Gras- / und Krautsäume aufgrund der intensiven Pflege der Ziffer 09.160 (Straßenränder) zugeordnet. Da vereinzelt Ruderalarten auftreten, wird eine Aufwertung von 13 auf 16 Punkte vorgenommen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen mit einheimischen Laubgehölzen und Obstbaumhochstämmen sowie eine mindestens 30 % Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen Gehölzen und Ziergehölzen alter Bauerngärten wird für die Freiflächen der Wohnbebauung die Anlage mäßig strukturreicher Hausgärten angenommen und mit 17 Punkten bewertet.

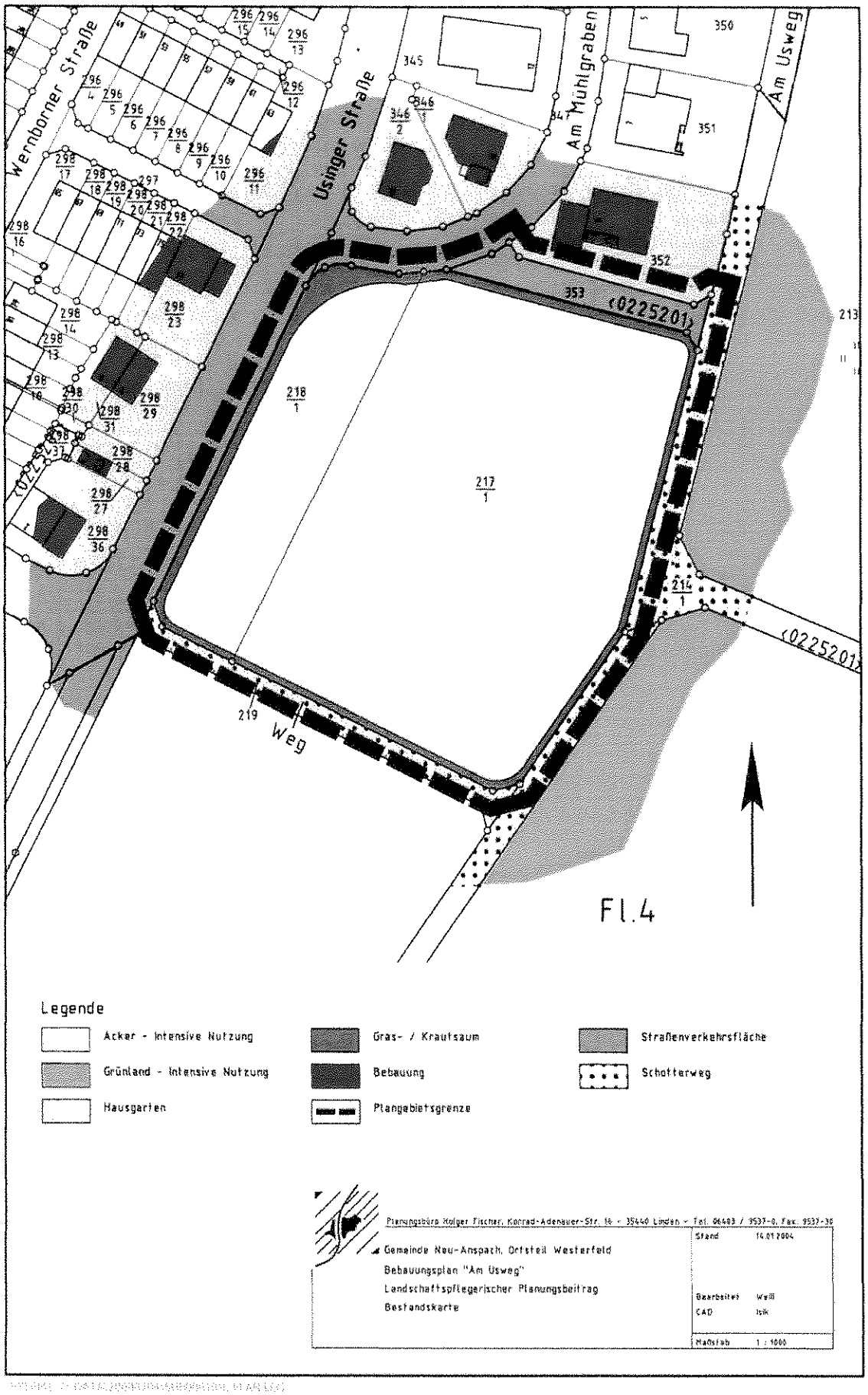
Eingriff- und Ausgleichsbilanz für den Bebauungplan „Am Usweg“:

| Nutzungs- / Biotoptyp | BWP/m² | Flächenanteil [m²] | | Biotopwert | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | je Biotop-/Nutzungstyp | | | |
| | | vor Maßnahme | nach Maßnahme | vor Maßnahme | nach Maßnahme |
| **Bestand** | | | | | |
| 09.160 Gras-/Krautsaum, intensiv gepflegt | 16 | 653 | | 10.448 | |
| 10.510 versiegelte Flächen (Asphalt) | 3 | 330 | | 990 | |
| 11.191 Acker, intensiv genutzt | 13 | 7.681 | | 99.853 | |
| | | | | | |
| **Planung** | | | | | |
| 10.710 Bebauung | 3 | | 3.326 | | 9.978 |
| 10.510 Straßenverkehrsfläche | 3 | | 1.274 | | 3.822 |
| 11.221 Freiflächen (Hausgärten) | 17 | | 4.064 | | 69.088 |
| | | | | | |
| **Summe** | | **8.664** | **8.664** | **111.291** | **82.888** |
| **Biotopwertdifferenz** | | | | | **-28.403** |

Der Ausgleich soll über das Ökokonto der Gemeinde Neu-Anspach erfolgen. Im Rahmen eines Behördentermines am 26.01.2004 an dem auch die Untere Naturschutzbehörde teilgenommen hat wurde angemerkt, dass hierfür eine konkrete „Ökokonto-Maßnahme“ benannt werden soll.

Es ist vorgesehen, das Biotopwertdefizit durch im Rahmen des Ökokontos anerkannte Maßnahme Gemarkung Anspach Flur 45 Flst. 79/1 tlw. mit dem Entwicklungsziel: „extensiv genutzte Streuobstwiese“ zu kompensieren.

## Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

# Begründung zum
# Bebauungsplan
# „Am Usweg"

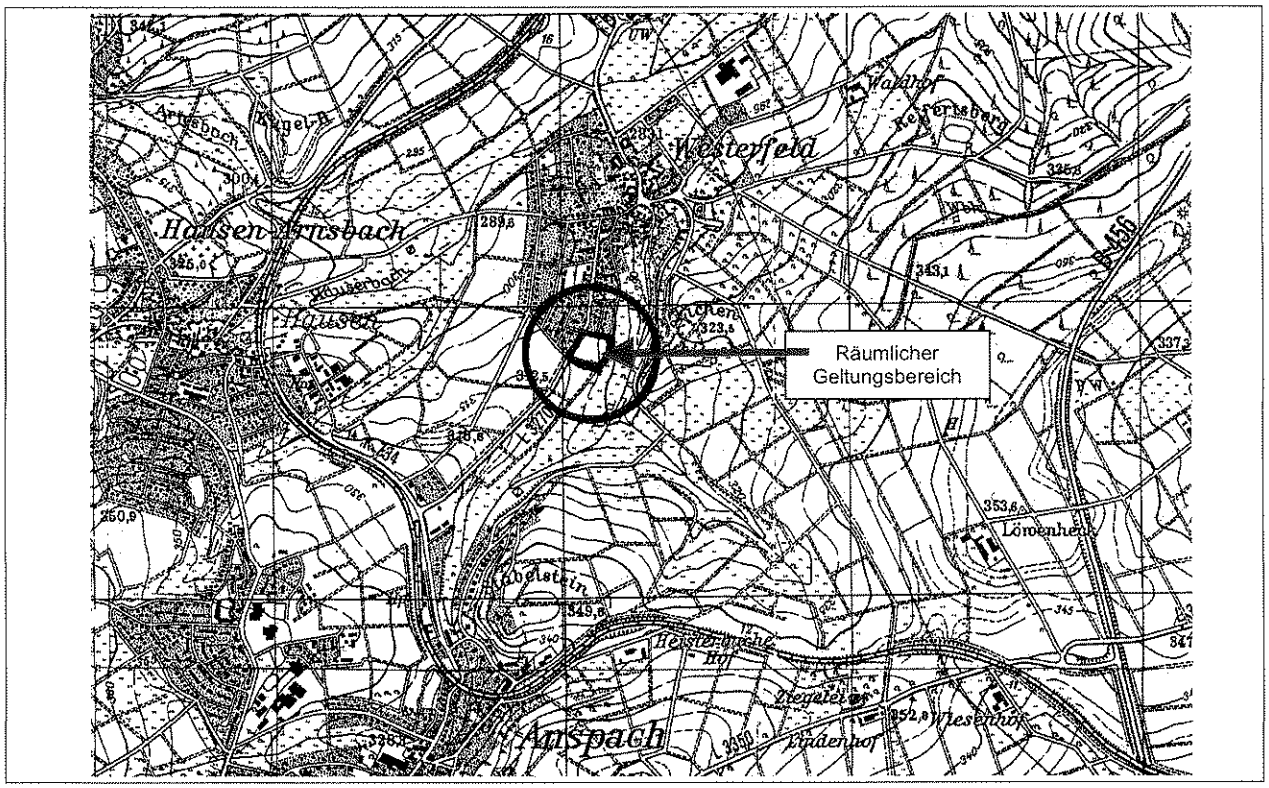
Planstand 22.11.2004

Satzung

Bearbeitet:

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

**Übersichtskarte:**




genordet, M 1: 25.000

**Inhalt**


1. Veranlassung und Planziel
3. Raumordnung und Flächennutzungsplan
2. Räumlicher Geltungsbereich
4. Ansichten
5. Festsetzungen
5.1. Art der baulichen Nutzung
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
5.2 Maß der baulichen Nutzung
Grund- und Geschossfläche
Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen
Zahl der Wohneinheiten
5.3. Bauweise und Baugrenzen
5.4. Verkehrsflächen
6. Orts- und Gestaltungssatzung
7. Umweltschützende Belange
8. Belange des Immissionsschutzes
9. Wasserwirtschaftliche Belange
10. Denkmalschutz
11. Bodenordnung
12. Städtebauliche Vorkalkulation

## 1. Veranlassung und Planziel

Die am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Westerfeld gelegene Fläche soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die äußere Erschließung ist Bestand. Mit der Bebauung findet der südliche Ortsrand seinen Abschluss und der Bereich wird in Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Flächen abgerundet.

**Planziel** des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO auf den Flurstücken Flur 4, Flst. 218/1 u. 217/1 und 353.

Der Bebauungsplan hat bereits die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs 2 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB durchlaufen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen vorgetragen, die sich insbesondere auf die Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Lage des Plangebietes an der Usinger Straße beziehen. Die Gemeinde Neu-Anspach hat die Anregungen berücksichtigt und die Erstellung einer Gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Die Ergebnisse der Berechnung der Immissionsbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehr der Usinger Straße haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Usweg" gefunden. Die Aufnahme der Ergebnisse in den Bebauungsplan begründen die erneute, eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes. Im Übrigen haben die während der Entwurfsoffenlage vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen weitestgehend Eingang in den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes „Am Usweg" gefunden.

## 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 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, stellt in der am 31.03.1987 genehmigten Fassung, Stand 31.12.2002, die geplanten Bauflächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat in seiner Stellungnahme vom 13.05.2004 ausgeführt, dass zu der Planung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden. Festgestellt wird dort ebenfalls, dass der Bebauungsplan-Entwurf von dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abweiche.
Da die Planung jedoch unterstützt werde, kündigt der Planungsverband an, in einer seiner nächsten Sitzungen ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten. In seiner Stellungnahme vom 09.08.2004 führt der Planungsverband darüber hinausgehend aus, dass es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung handeltund die Grundzüge der Planung nicht berührt würden. Der Bebauungsplan werde insofern gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen Flur 4, Flst. 218/1 u. 217/1 und 353. Das Gebiet wird im Norden von Wohnbebauung neueren Datums und im Westen durch die Landesstraße L 3270 (Usinger Straße) sowie daran anschließende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließen Ackerflächen an und im Osten intensiv bewirtschaftete Weiden und Wiesen.

Unmittelbar an die südliche Grenze des Plangebiets anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus" (Verordnung vom 30.08.2002, Inkraftgetreten am: 17.09.2002).

Bedingt dadurch, dass die Gemeinde Neu-Anspach z.B. im Bereich der Michelbacher Straße über Flächen verfügt, die nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen sind, muss die Siedlungsentwicklung mit dem gewählten räumlichen Geltungsbereich ihren Abschluss finden.
Eine Befreiung z.B. für die Anlage einer weiteren Bauzeile in Richtung Süden um einen Abschluss analog der gegenüberliegenden Flächen zu finden wird aufgrund der Flächenverfügbarkeiten an anderen Stellen seitens des Planungsverbandes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt.

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,87 ha. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 $BauNVO_{1990}$.

## 4. Ansichten



**Ansicht Ortsrand**



**Ansicht Feldweg und Ortsrand**

Weitere Bilder finden sich in dem dieser Begründung als Anlage beiliegenden Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag.

## 5. Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung des o.g. Planzieles sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung ($BauNVO_{1990}$). 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 nicht vor.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

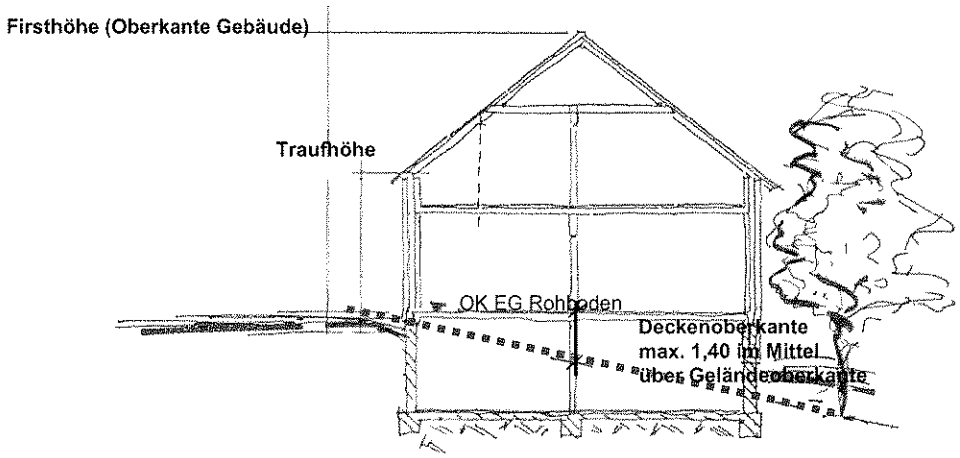
Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der $BauNVO_{1990}$ bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl[1]; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl[2]; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse[3] sowie ergänzend die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Für das Baugebiet gilt:

| | |
|---|---|
| **Grundflächenzahl** | **GRZ = 0,3** – die festgesetzte GRZ unterschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO und orientiert sich an der Umgebung |
| **Geschossflächenzahl** | **GFZ = 0,5** |
| **Zahl der zul. Vollgeschosse** | **Z = I** |
| **Traufhöhe** | **TH = max. 4,5m** |
| **Firsthöhe** | **FH = max. 9,5m** |
| **Bauweise** | **offen** |
| **Haustypen** | Einzel- und Doppelhäuser **(ED)** |

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.




[1] Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ. Auf deren Festlegung kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert.
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.

[2] Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. §§ 46 bis 48 HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind mitzurechnen.

[3] 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 ¾ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

**Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen wird auf **max. 2** begrenzt, wobei anzumerken ist, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Wohngebäude mit entsprechend bis zu 2 Wohneinheiten ausgestattet werden kann.

## 5.3. Bauweise und Baugrenzen

Es gilt durchgehend die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als **Einzelhäuser** oder **Doppelhäuser** errichtet werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt regelmäßig durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft oder grundstücksbezogen differenziert ausgewiesen. Sie sollen im Zusammenwirken zu der angestrebten Entwicklung des Baugebietes führen.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

## 5.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über die von der Usinger Straße abzweigende Straße *Im Wiesengrund*, die ausschließlich der Erschließung der rückwärtig liegenden Grundstücke dient und in der Verlängerung der bestehenden Straße „Am Mühlgraben“ mündet. Ergänzt wird die (verkehrliche) Erschließung durch die Ausweisung von Fußwegen in Richtung der namensgebenden Straße Am Usweg und die Verlängerung des Gehwegs an der Usinger Straße bis zu Beginn des südlich gelegenen Wirtschaftsweges, um eine Anbindung an die umliegenden Flächen für die Fußgänger sicherzustellen.

Die Entwurfsplanung für die Anbindung der Erschließungsstraße an die L 3270 wird in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt erstellt. In diesem Zusammenhang wird auch die geplante Anlage und Verlängerung des Fußgängerweges berücksichtigt. Die Ortstafel befindet sich bereits vor dem geplanten Baugebiet, eine Versetzung ist insofern nicht erforderlich.

Die erforderlichen Grundlagen zur Anlage des Gehweges werden nach Abstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim ASV Frankfurt vom 09.06.2004 außerhalb des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens geschaffen. Die Gemeinde Neu-Anspach wird eine entsprechende Vereinbarung mit der zuständigen Behörde schließen.

Der (angenommene) Fahrbahnrand der Usinger Straße ist in der Plankarte zum Bebauungsplan dargestellt. Die auf den Baugrundstücken zur Anpflanzung festgesetzten Bäume befinden sich in einem Abstand von min. 5,0m zum Fahrbahnrand. Die Einmündung von der Landesstraße in die Planstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Bedingt durch die durch das anschließende Landschaftsschutzgebiet limitierte Flächenverfügbarkeit muss die Erschließungsstraße mit Versatz zur gegenüberliegenden Michelbacher Straße ausgebildet werden. Eine langfristig einseitige Erschließung wird u.a. wegen ihrer mangelnden Wirtschaftlichkeit zu verworfen. Die Erschließung über die Usinger Straße ist gleichwohl erforderlich, da die Verlängerung der Straße „Am Mühlgraben“ aufgrund der Geländetopografie nicht beschaffen ist, alleine der Erschließung des Gebietes zu dienen.

Entlang der Usinger Straße sowie den angrenzenden Wirtschaftswegen im Süden und im Osten wird mittels der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ klar gestellt, dass die wohnbezogene private Erschließung ausschließlich innerhalb des Baugebietes abgewickelt wird.
Die südlich und östlich gelegenen Wirtschaftswege stehen für die bisherige u.a. landwirtschaftliche Nutzung auch nach Vollzug des Bebauungsplanes in vollem Umfang zur Verfügung.
Entlang der Wegeparzellen ist im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke nicht über die angrenzenden Wegeparzellen erschlossen werden dürfen. Die angrenzenden Wege werden zur Erschließung des Baugebietes nicht herangezogen.

Der Bebauungsplan trifft insofern keine Festsetzungen, die einer weiter gehenden landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen. Auf eine Aufnahme der Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher verzichtet.

Die Straßen werden im Zuge der Realisierung im Mischprofil ausgebildet. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr ist wohnbezogen (es sind rd. 14 Baugrundstücke geplant), die zu erwartende Verkehrsmenge demzufolge entsprechend gering. Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße „Im Wiesengrund“ wird auf 6m festgesetzt und erlaubt einen Ausbau mit gezielt eingesetzten Verschwenkungen der Fahrbahn (rd. 5,50m einschl. Fußweg).

Ausreichende Wendemöglichkeiten und Kurvenradien für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Befahrung mit Löschfahrzeugen im Brandfall.

*Der Allgemeine Deutscher Fahrradclub hat in seiner Stellungnahme v. 05.04.2004 auf die geplante Trassenführungen der Usa-Radroute hingewiesen. Angemerkt sei hierzu, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die der Realisierung der Usa-Radroute entsprechend der in der Stellungnahme dokumentierten Trassenführungen entgegenstehen.*

## 6. Orts- und Gestaltungssatzung

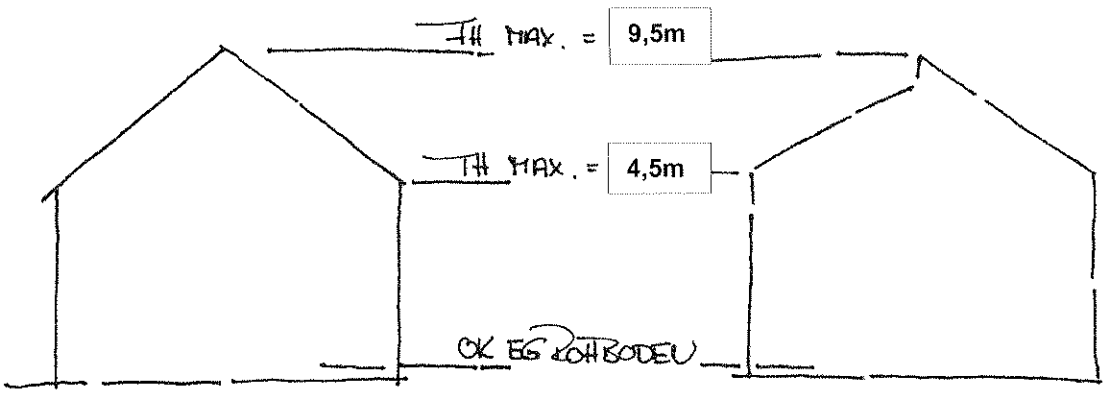
Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 $HBO_{2002}$ wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gebäude. Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die getroffenen Festsetzungen unterstützend darauf einzuwirken, dass eine harmonisch aufeinander abgestimmte Gesamtanlage in ansprechender architektonischer Qualität entsteht. Die einzelnen Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, deren Bemessung sich am Augenmaß orientieren, sind wie im Folgenden ausgeführt begründet.

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 und zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung von Einfriedungen.

### Dachlandschaft

**Dachform und Dachneigung**: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen und einer Dachneigung von 25° bis 45°. Von dieser Festsetzung angesprochen werden in erster Linie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetze Pultdächer.

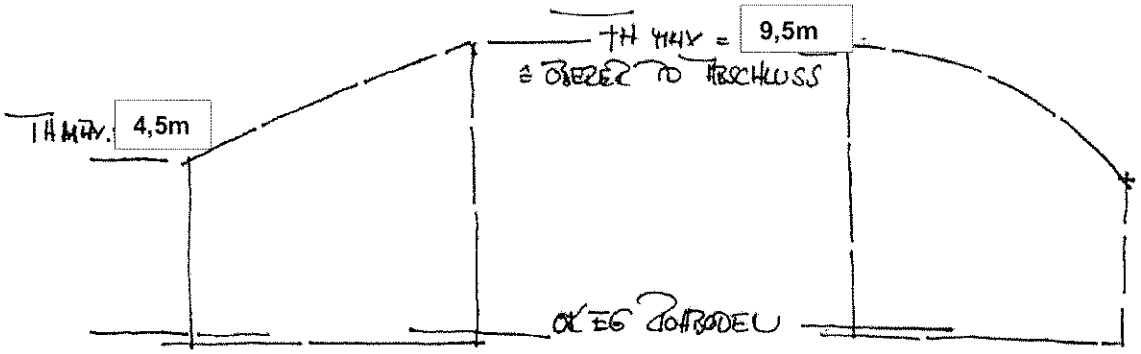
Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie




- Die zulässige Firsthöhe (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 $HBO_{2002}$ zulässigen Umfang.

Abweichende Dachneigungen dürfen ausschließlich unter der Voraussetzung eines dauerhaft begrünten 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 Altortslage dominieren. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

## Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach insofern, als er für Pkw-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

## 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.

## Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

## 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.

**Da vorliegend sogar der untere Schwellenwert unterschritten bleibt, ist im Ergebnis 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 28.403 Punkten.

Es ist vorgesehen, das Biotopwertdefizit durch eine funktional geeignete und im Rahmen des Ökokontos anerkannte Maßnahme Gemarkung Anspach Flur 45 Flst. 79/1 tlw. mit dem Entwicklungsziel: „extensiv genutzte Streuobstwiese“ zu kompensieren.

Die Grundstücke befinden sich sämtlich im Eigentum der Gemeinde Neu-Anspach.

*Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 30.04.2004 zu dem vorliegenden Bebauungsplan Stellung genommen und im Wesentlichen angeregt, dass entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzend 5 Hochstammobstbäume zu pflanzen seien. Der Anregung wurde entsprochen und die entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## 8. Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden in der Stellungnahme vom 03.05.2004 Folgendes angeregt:

*Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist zu prüfen, ob die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) – tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) – durch die verkehrstechnische Belastung der Usinger Straße eingehalten werden. Sollte die Prüfung ergeben, daß die Orientierungswerte überschritten werden, sind aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.*

*Das belastbare Ergebnis der Prüfung der Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Usinger Straße ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 43.1, vorzulegen.*

Die Anregung berücksichtigend beauftragte die Gemeinde Neu-Anspach die GSA Limburg-Schallschutzprüfstelle- mit der Erstellung einer Gutachterlichen Stellungnahme (P 04062 der GSA Limburg vom 09.07.2004) zur Beschreibung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes.

*Die projektbezogene Verkehrserhebung gab für die Landesstraße L 3270 ein Tagesverkehrsaufkommen von*

*Qz von rd. 4.500 Fahrzeugen*

*Bei einem LKW-Anteil > 2,8t von 4,1 %.*

*Zur Bestimmung der aus dieser Verkehrsmenge resultierenden Geräuschbelastung des Planungsgebietes wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Ergänzend zu den schalltechnischen Berechnungen wurden meßtechnische Untersuchungen während der nachmittäglichen Spitzenverkehrszeit im Planungsgebiet ausgeführt.*

*Zeigen die Untersuchungsergebnisse, daß die schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, ist zu prüfen, inwieweit durch aktive Schallschutzmaßnahmen eine ausreichende Reduzierung der Geräuschbelastungen des Planungsgebietes erreicht werden kann. Alternativ/ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen werden für die vorgesehenen Bauflächen Einstufungen in die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vorgenommen. Auf der Grundlage dieser Einstufung können im Rahmen der der objektbezogenen Schallschutzplanung (Schallschutznachweise) die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Fensteranlagen / Wandflächen / Dachflächen der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren berechnet werden.*

Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

*Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in einer Teilfläche des Bebauungsplanes an den unmittelbar zur Straße orientierten Bauflächen Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet, tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A), auftreten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung –16. BImSchV –tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A) werden in Höhe der ersten Baureihe auf dem zum Verkehrsweg hinorientierten Fassadenabschnitten erreicht und überschritten.*

*Die durchgeführten messtechnischen Untersuchungen im Planungsgebiet ergaben während des nachmittäglichen Spitzenverkehrsaufkommens im Zeitraum zwischen 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr einen Mittelungspegel von*

$$L_{Aeq} = 60\ dB(A)$$

*In einer Entfernung von ca.: 10m zum Straßenrand. In einer Entfernung von 25m zum Straßenrand reduzierte sich der Mittelungspegel auf*

$$L_{Aeq} = 53\ dB(A)$$

*Das Verkehrsaufkommen zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr betrug dabei*

374 Kfz/h

mit einem LKW-Anteil > 2,8 t von 2,4 %.

*Zur Verminderung der Geräuschbelastung des zur Straße orientierten Teiles des Planungsgebietes können geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt nicht weiter eingesetzt werden, da die derzeitig zulässige Höchstgeschwindigkeit v=40 km/h beträgt.*

*Die Zurückführung der Geräuschbelastung in die Größenordnung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 auch für die erste zur Usinger Straße orientierte Baureihe verlangt, bei Beschränkung des Schutzbereiches auf Räume im Erdgeschoss, eine Schallschutzanlage mit einer Bauhöhe von h= 3m über Niveau Straße.*
*Soll der Schutzbereich auch auf ausbaubare Dachgeschosse ausgedehnt werden, wäre theoretisch eine Schallschutzanlage mit einer Bauhöhe von 4,25m –im Verlauf der Grundstücksgrenzen plaziert- erforderlich. Beschränkt man die „aktiven" Schallschutzmaßnahmen auf eine Verminderung der Geräuschbelastung der Freibereiche (Wohnaußenbereiche) genügt hierfür eine schalltechnisch wirksame „Einfriedung" der Grundstücke mit einer Höhe von h= ca. 1,8m über Niveau Straße. Entsprechende Einfriedungen sind nach Kriterien für Schallschutzanlagen hinsichtlich ihres Flächengewichtes sowie ihrer Dichtigkeit auszuführen. Flechtzäune und ähnliches oder überwachsene Zaunanlagen genügen diesen Anforderungen nicht.*

*Für die verbleibende Geräuschbelastung in Höhe der Fassade sind die betreffenden Wohnräume durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.*

*Die Planungen für die erste zur Usinger Straße orientierte Baureihe muss einer Außengeräuschbelastung gemäß dem Lärmpegelbereich 3 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" genügen.*

*Die im Einzelfalle erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der objektbezogenen Schallschutznachweise zu dimensionieren.*

*Planungen im Lärmpegelbereich 3 verlangen dabei im Allgemeinen nur geringere höhere Aufwendungen an Isolierverglasungen und gegebenenfalls der Schalldämmung ausgebauter Dachräume. Werden Schlafräume/Kinderzimmer zur Usinger Straße hinorientiert, wird darüber hinaus der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente empfohlen.*

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben in den Bebauungsplan „Am Usweg" Eingang gefunden. Nach eingehenden städtebaulichen Erwägungen wurde insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Ortseingang von Westerfeld eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung einer schalltechnisch wirksamen Einfriedung im Westen des Plangebietes festgesetzt.

Des Weiteren wurden unter Ziffer 2.5 folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gem. § 9(1)24 BauGB:

2.5.1
Zur Verminderung der Verkehrsgeräuschbelastung der Usinger Straße wird die Herstellung einer schalltechnisch wirksamen Grundstückseinfriedung mit einer Höhe von 1,8m im Verlauf der Plangebietsgrenze zur Usinger Straße erforderlich.
Damit die erforderliche Geräuschminderung durch die Einfriedungen im Verlauf der Grundstücksgrenze erreicht werden kann, sind diese so herzustellen, dass ein Flächengewicht von 40 kg/m² erreicht wird.

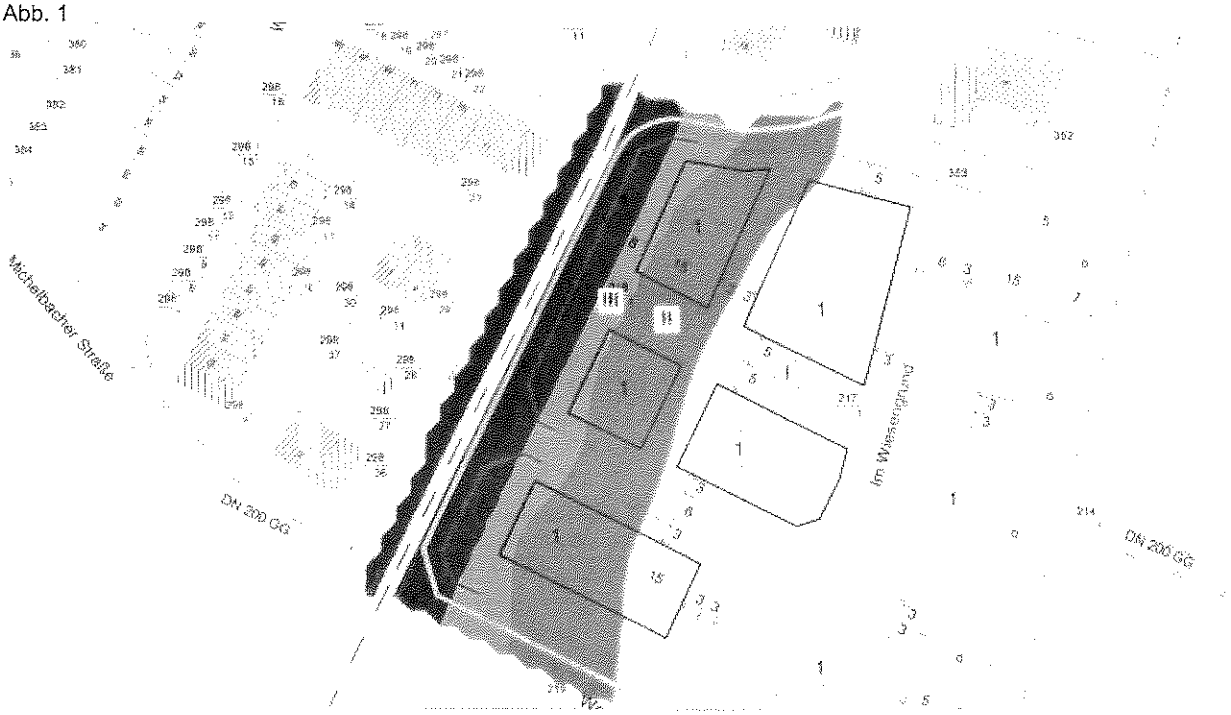
2.5.2
Ergänzend zu der schalltechnisch wirksamen Grundstückseinfriedung sind bei der Herstellung der Gebäude die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989, zu berücksichtigen.
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen für Menschen in Wohnungen o.Ä. muss bei Einstufung in den Lärmpegelbereich III mind. 35 dB und bei Einstufung in den Lärmpegelbereich II min. 30 dB betragen.
Die Anforderungen an die Fensteranlagen betragen bei Fensterflächenanteilenan der Außenfassade zwischen 20% und 50% bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III erf. R´w = 30-32 dB und im Falle einer Zuordnung in den Lärmpegelbereich II erf. R´w < 30 dB.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen der Gutachterlichen Stellungnahme P 04062 der GSA Limburg vom 09.07.2004 zu entnehmen.

Das Schalltechnische Gutachten wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt.

## Darstellung der im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

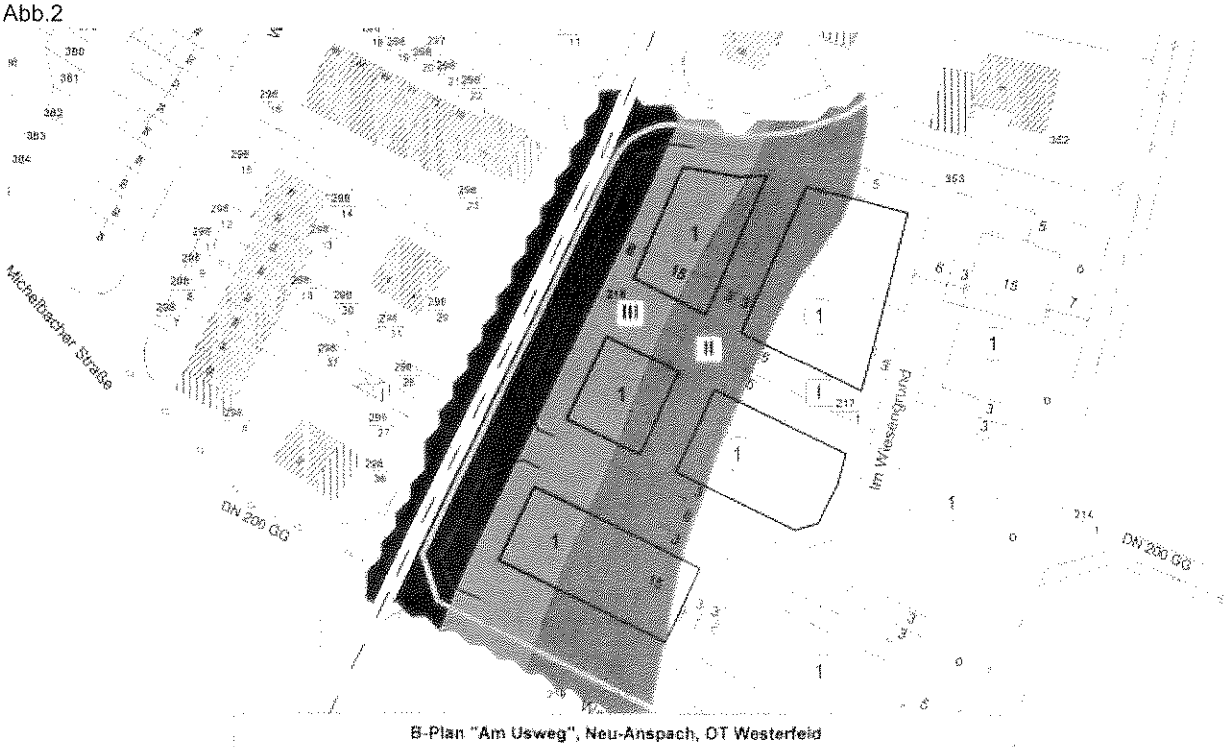
Abb. 1




B-Plan "Am Usweg", Neu-Anspach, OT Westerfeld
Geräuschbelastung des Planungsgebietes durch den Strassenverkehr
Einstufung des Planungsgebietes in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Berechnet für Räume in EG's; mit Einfriedungen der Grundstücke h=1.8m ü.G.

**Berechnung für die Räume im Erdgeschoss**

Abb.2




B-Plan "Am Usweg", Neu-Anspach, OT Westerfeld
Geräuschbelastung des Planungsgebietes durch den Strassenverkehr
Einstufung des Planungsgebietes in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Berechnet für Räume in DG's; mit Einfriedungen der Grundstücke h=1.8m ü.G.

**Berechnung für die Räume im Dachgeschoss**

Die Abb. 1 und 2 sind der Gutachterlichen Stellungnahme P 04062 der GSA Limburg vom 09.07.2004 entnommen und dienen hier ausschließlich der konkretisierenden Darstellung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Die Einhaltung der Richtwerte ist im Einzelfall im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, das Gutachten im Gesamten zu Grunde zu legen.

## 9. Wasserwirtschaft

### 9.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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 ist ein Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 200 GG geplant, die innerhalb des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges verläuft.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung.

*Der Wasserbeschaffungsverband Usingen weist in seiner Stellungnahme vom 02.04.2004 darauf hin, dass in dem Feldweg, der von der Usinger Straße abgeht, die Haupttransportleitung für die Ortsteile Westerfeld und Hausen, DN 200, mit Steuerkabel vorhanden sei. Sollten bauliche Maßnahmen dort getätigt werden, wird darum gebeten, den Wasserbeschaffungsverband Usingen darüber zu informieren.*

*Direkt an der Einmündung zur Usinger Straße sei ein Zählerschacht und Druckminderungsschacht vorhanden. Die Zufahrt und das Begehen des Schachtes müsse immer möglich sein.*

Projektion: Für die im neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 15 neuen Wohneinheiten[4] á 2,3 Personen (der Ansatz wurde Anfang 2002 von 2,5 auf 2,3 Personen pro Haushalt reduziert) und einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.574 cbm/a. Durch die Vorschrift, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser zu verwenden ist, können unter der Annahme eines Bedarfs an ersetzbarem Trinkwasser pro Person und Tag in einem sparsamen Haushalt

- 20 l Toilettenspülung
- 5 l Gartenbewässerung
- (12 l Wäsche waschen)

entsprechend 20 % (29,6 %) eingespart werden. Bei einem angestrebten Deckungsgrad von 100 % errechnet sich ein verbleibender Wasserbedarf von rd. 1.259,2 cbm/a (1.108,1 cbm/a).
Zum Auffangen des Niederschlagwassers sind bevorzugt Dachflächen zu nutzen. Da die Wirtschaftlichkeit der Regenwassernutzung i.d.R. unmittelbar mit der Größe der Auffangfläche korreliert, sollten alle zur Verfügung stehenden Dachflächen angeschlossen werden. Die Bemessung der Regenwasseranlagen orientiert sich neben dem durchschnittlichen Jahresniederschlag an den jeweiligen Einsatzmöglichkeiten und dem angestrebten Deckungsgrad. Der Bebauungsplan kann aufgrund seiner rahmensetzenden Funktion hierzu keine weiteren Festsetzungen treffen, es muss vielmehr auf die jeweilige Bauplanung verwiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Gemeinde Neu-Anspach macht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der in den § 51 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

[4] 14 Baugrundstücke für Einzel- Doppelhäuserhäuser

Es handelt sich hierbei um die Satzungsermächtigung, die bisher in § 87 Abs. 2 Nr.3 HBO zu finden war, die sich allerdings in der $HBO_{2002}$ nicht mehr wiederfindet.

*Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) Satz 3 HWG: Abwasser wird in Ziffer 2.8 festgesetzt:*

*Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten 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 9.1. Niederschlagswasser, die Zisternen und und Leitungen gemäß DIN installiert werden. Weiterhin seien diese Anlagen gemäß § 13 der Verordnung der Novellierung der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.*

**Gebiet für die Grundwassersicherung**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung .

**Trinkwasserschutzgebiet**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

**Heilquellenschutzgebiet**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 $HBO_{2002}$ 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-Anspch 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**

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

### Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das anfallende **Schmutzwasser** dem bestehenden Verbandssammler DN 350 im östlich des räumlich Geltungsbereiches gelegenen Wirtschaftsweg zuzuführen.

Die **Oberflächenabflüsse** werden über einen geplanten Regenwasserkanal direkt dem Vorfluter Mühlgraben zugeführt.

Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässrungsplanung.

Die Planung wird –soweit noch nicht erfolgt- in der Fortschreibung des SMUSI-Nachweises zur Entwässerungsanlage des AV Oberes Usatal/Neu-Anspach berücksichtigt.

Der Abwasserverband Oberes Usatal teilt in seiner Stellungnahme vom 29.03.2004 mit, dass dieser mit einem Anschluss des Baugebietes „Am Usweg“ einverstanden ist. Darüberhinaus wird auf Folgendes hingewiesen:

*„Der Abwasserverband Oberes Usatal verlangt, dass ein Unternehmen, welches den Kanal anbohrt und den Anschlussstutzen setzt, im Besitz des RAL-Gütezeichen der Gütergemeinschaft „Güteschutz Kanalbau“ ist. Wir weisen nochmals darauf hin, dass nach dem Anbohren des Verbandssammlers und Setzen des Anschlussstutzens eine Abnahme durch den AWV erfolgen muss. Der Bohrkern muss zur Ansicht bereit gehalten werden.“*

### Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

### Altablagerungen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

## 10. Leitungsinfrastruktur

Stellungnahme der Süwag Energie AG (29.04.2004)

*Die Süwag Energie AG teilt mit, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken bestehen, da keine Anlagen der Süwag Energie AG betroffen seien. Der beigefügte Bestandsplan Strom dokumentiert die Leitungsführung, die in erster Linie randlich des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb bzw. entlang der Straßenparzellen verläuft.*

*Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und –wegen werde die Erweiterung der o.g. Versorgungsanlagen erforderlich.*

*Die Versorgung der neuen Häuser mit elektrischer Energie könne aus dem bestehenden Ortsnetz erfolgen, welches entsprechend erweitert werden müsse.*

*Sollte der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, solle man sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel.: 06172 9614 wenden.*

*Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes werde nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form benötigt.*

*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.*

## 11. Erschließung- und Versorgung

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist 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 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.*

## 12. Denkmalschutz

*Landesamt für Denkmalpflege Hessen*
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.

## 13. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bereitet die Durchführung einer Bodenneuordnung vor.

## 14. Städtebauliche Vorkalkulation

Welche Kosten der Gemeinde Neu-Anspach bei Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann gegenwärtig noch nicht genau beziffert werden. Überschlägig ermittelt entstehen nach Aussage der Gemeinde Neu-Anspach Kosten für das Grenzregelungsverfahren in Höhe von rd. 20.000 Euro und für die Erschließung von rd. 260.000 Euro.

aufgestellt:

aufgestellt:
Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 15
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30