



STADT KRONBERG i.T.S.

TALWEG

BEBAUUNGSPLAN NR. 150

MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

S 588/11

BEGRÜNDUNG

Oktober 2011 / März 2012

PLANERGRUPPE ASL
KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de



Stand: 04.10.2011 / 07.03.2012

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth	(Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Ronald Uhle	(Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Helmut Hamann	(Stadt- und Landschaftsplanung)



INHALT

	Seite
0. Liste der Planunterlagen	4
1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Rahmenbedingungen	7
3.1 Lage und Geltungsbereich	7
3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4. Bestand	9
4.1 Verkehr	9
4.2 Topographie	9
4.3 Bebauung	10
4.4 Grünordnung und Landschaft	11
4.4.1 Überblick	11
4.4.2 Einzelflächen	11
4.5 Fauna	13
4.6 Grundwasserschutz	14
4.7 Technische Ver- und Entsorgung	15
4.8 Altstandort	15
5. Leitbildentwicklung	16
5.1 Planungsziel	16
5.2 Grundbedingungen	16
5.3 Leitbild	16
6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	17
6.1 Bebauung	17
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.1.2 Anzahl der Wohnungen	17
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung / Energiesparendes Bauen	18
6.1.4 Zahl der Vollgeschosse / Bauliche Höhen	18
6.1.5 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	19
6.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
6.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
6.2 Verkehrliche Erschließung	23
6.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen	23
6.2.2 Private Verkehrsflächen	23
6.2.3 Ruhender Verkehr	23
6.3 Ver- und Entsorgung	24



	Seite	
6.4	Grünordnung der Landschaft	25
6.4.1	Fläche für die Landwirtschaft	25
6.4.2	Streuobstflächen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG	25
6.4.3	Kompensationsflächen und Nistkästen	25
6.4.4	Baumfestsetzungen	29
6.5	Rodungszeitraum und Artenschutz	29
6.6	Altstandort	31
7.	Planstatistik	32
8.	Umweltbericht	33
8.1.	Einleitung	33
8.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	33
8.1.2	Flächenbilanzen und Kompensationsmaßnahmen	35
8.1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	43
8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	45
8.2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	45
8.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	50
8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	52
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
8.5	Zusätzliche Angaben	56
8.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	56
8.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	56
8.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
9.	Abwägung	58
0.	Liste der Planungsunterlagen	
Bebauungsplan, Planergruppe ASL, Frankfurt/Main		
1.	Bestandsplan Talweg	
2.	Rechtsplan Talweg	
3.	Kompensationsplan Talweg	
4.	Begründung mit Umweltbericht Talweg	
Sonderuntersuchung, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim		
5.	Artenschutzbeitrag Talweg	

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 23.09.2004 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Talweg“. Die Planung durchlief die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs.1 und 2 BauGB. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.2009 soll die Planung in verschiedenen Punkten überarbeitet und ein erneutes Beteiligungsverfahren der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger durchgeführt werden. Vor einer weiteren Auslegung im Oktober 2011 werden die Kompensationsregelungen zu den Eingriffen neu gefasst, Kompensationsflächen erweitert, landschaftliche Gegebenheiten angepasst, die Firstrichtung für die Bebauung vorgeschrieben und die Festsetzung zu den Garagen geändert.

Am 27 Juni 2011 wurde der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) durch die Hessische Landesregierung genehmigt. Der RegFNP sieht für den Bereich der Stadt Kronberg bis 2020 einen Wohnbauflächenzuwachs von ca. 22 ha vor. In der Flächenausweisung finden die aktuellen Erkenntnisse bezüglich der demographischen Entwicklung im Ballungsraum Rhein-Main ihren Ausdruck. Mittelzentren wie die Stadt Kronberg, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind gemäß Regionalem Flächennutzungsplan Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit.

Mit der geplanten baulichen Arrondierung und Nachverdichtung am Talweg verfolgt die Stadt Kronberg das Ziel, bis zu 10 neue Wohnhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften zu errichten. Eine Nachfrage nach Wohnraum ist gegeben, zumal Bauland in der Gesamtstadt Kronberg nicht im ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

Neben der Umgebungsbebauung wurden in der Planung die landschaftlichen Gegebenheiten am Ortsrand sowie die erhaltenswerte Baumbestände berücksichtigt.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005, S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zu umweltschützenden Belangen in der Abwägung, darunter auch zum Ausgleich, treffen die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB berücksichtigt.

Bei den wasserrechtlichen Belangen sind die Vorschriften des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S.2585) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 594) zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (Hessisches Denkmalschutzgesetz HDSchG, GVBl. I 1986, S. 269, zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 15.12.2009 GVBl. I 2009, S 716, 726).

Die Rechts- und Plangrundlagen zu Umwelt und Naturschutz sind im Umweltbericht wiedergegeben.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 400 m (Luftlinie) südwestlich der Kronberger Innenstadt. Im Osten und Süden schließen die ausgebauten Straßen Talweg und Grundweg an. Südwestlich befindet sich der Friedhof Thalerfeld.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch den Talweg (ausschließlich)
- im Süden durch den Grundweg (ausschließlich)
- im Westen durch die Flurstücke 195, 196, 197, 179 und 174/4 (ausschließlich)
- im Norden durch die bebauten Flurstücke 173/1 und 173/20

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 177/1, 177/3, 178/1, 180, 181, 183/4, 183/5, 183/6, 189/2, 189/3, 191/1, 192/1, 192/2, 193/1, 193/3, 193/4, 194/1, 194/3, 194/4 und 375/194, der Flur 23, Gemarkung Kronberg mit einer Fläche von ca. 1,25 ha.

Hinzu kommt eine 1767 m² große Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Westen des Plangebietes. Sie umfasst die Flurstücke 200, 201, 202/1 und 202/2,

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebiets auf folgenden Wiesen- bzw. Streuobstwiesengrundstücke im Wald nahe der Gemarkungsgrenze zu Mammols-hain durchgeführt:

Flur 23: Flurstück 290/1 mit 2.800 m²

Flur 23: Flurstück 292 mit 956 m²

Die Flächen werden durch Baulast gesichert. Der begünstigte Eigentümer verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung und Pflege der Maßnahmen.

3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand gekennzeichnet. Der südwestliche Planbereich geht in einen regionalen Grünzug über.

4. Bestand

4.1 Verkehr

Im Norden ist der Talweg über die Tal- und Katharinenstraße an die Altstadt und das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung verfügt er über einen modernen Ausbaustandard mit versetzten Fahrbahnflächen, Parkplätzen und Straßenbäumen (Robinienhochstämme). Die Ausbaubreite beträgt zwischen 4,7 und ca. 6,0 m. Weiter südlich geht der Talweg in einen asphaltierten Feldweg über, der bis zum Kronthal führt.

Südlich des Geltungsbereichs wird über den nach Westen abzweigenden Grundweg der Friedhof Thalerfeld erschlossen. Seine Ausbaubreite beträgt zwischen ca. 5,0 und 6,7 m.

Im Kreuzungsbereich Tal- / Grundweg bindet ein Schotterweg an, der zum Anwesen Talweg 22 führt. Die westlichen Flächen des Bebauungsplangebietes können von der dort befindlichen Hoffläche aus erschlossen werden.

Das Straßennetz ist in der Lage den durch die geplante Bebauung begrenzten Verkehrszuwachs aufzunehmen.

4.2 Topographie

Sowohl der Tal- als auch der Grundweg orientieren sich ungefähr am natürlichen Geländeverlauf. Der Schotterweg zum Haus Nr. 22 markiert einen Hangsporn mit ca. 14-prozentigem Gefälle. Im mit Bebauung überplanten Bereich befindet sich die höchste Erhebung im Nordwesten (279 m ü. N.N.) und der Tiefpunkt (212 m ü. N.N.) im Südosten. Die Hangneigung rechtwinklig zum Talweg beträgt zwischen 26 und 37 %, zum Grundweg ca. 18 %.

4.3 Bebauung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Norden schließen Reihenhäuser, östlich des Talwegs Doppelhäuser und südlich des Grundwegs freistehende Einfamilienhäuser an.

Das Plangebiet ist im zentralen und nördlichen Bereich bebaut. Beim Anwesen Talweg 14 handelt es sich um ein gründerzeitliches, als Grenzbebauung errichtetes, zweigeschossiges Wohngebäude. Die nach Süden ausgerichtete Seitenwand auf der Grenze ist als Brandmauer ausgeführt. Die Gebäude Talweg 18 und 20 sind gleichfalls als zweigeschossige Grenzbebauung (Doppelhäuser) errichtet. Haus Nr. 18 ist gründerzeitlichen Ursprungs, Haus Nr. 20 stammt aus den 50er Jahren. Im rückwärtigen Gartenbereich des Hauses Nr. 18 befindet sich eine kleine Gartenhütte. Zu Nr. 18 und Nr. 20 gehören in den Hang gebaute Garagen. Alle Gebäude verfügen über steilere, geneigte Dächer sind mit der Traufe zum Talweg ausgerichtet.

Das auf dem Hügel liegende Anwesen Nr. 22 besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Mansarddach sowie einem eingeschossigen Nebengebäude. Das Baualter lässt sich auf 1907 datieren. Neueren Datums ist ein eingeschossiger Schuppen, südwestlich des Wohngebäudes. Er dient zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge.

Eine ergänzende Bebauung entlang des Talwegs kann analog des Bestandes Haus Nr. 14 - 20 durchgeführt werden. Im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der nachbarschaftlichen Bebauung östlich des Talwegs ist auf ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlagen zu legen.

4.4 Grünordnung und Landschaft (siehe auch Umweltbericht)

4.4.1 Überblick

Das Plangebiet verfügt durch eine ruhige Lage und die Ausstattung mit wertvollen Landschaftselemente über eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Große Kastanienbäume und andere erhaltenswerte Laubbäume sowie das Grünland bestimmen in Kombination mit der bewegten Topographie das Landschaftsbild. Von der Treppe des Friedhofs Thalerfeld blickt man über den Hangfuß im Südteil des Geltungsbereichs auf die Altstadt.

Die Bodenvegetation verhindert Erosion auf den steilen Hängen. Der Boden selbst ist sandig-schluffig bis lehmig und wird im Untergrund zunehmend steinig bis felsig. Nasse Stellen oder gar Hang- oder Schichtquellen wurden nicht festgestellt. Diese Kurzbeschreibung der Boden- und Untergrundverhältnisse kann Baugrunduntersuchungen vor Baumaßnahmen nicht ersetzen.

Die Stadt Kronberg ist Luftkurort. In einiger Entfernung von großen Straßen, in Stadtrandlage, in Randlage eines luftdurchströmten Tals und in der Nähe von oberhalb liegenden Waldbeständen sind für das Plangebiet gute luftklimatische Voraussetzungen gegeben. Diese Bedingungen sorgen insgesamt dafür, dass in heißen Sommern die Temperaturspitzen deutlich weniger als im reinen Offenland und in der Ebene entwickeln. Der steile Ostrordosthang ist wenig besont, teilweise von großen Bäumen überstellt und in der Tallage zusätzlich eher feucht und kühl. Der Südhang und der Südwesthang sind dagegen gut besont.

4.4.2 Einzelflächen

Nördliche Grundstücke

Die Gärten von Haus Talweg Nr. 14 bestehen aus Rasenflächen. Südlich davon (Flurstück 178/1) befinden sich alte Kastanienbäume, die einen hohen Wert für das Landschaftsbild und als Biotop für zahlreiche Kleintiere haben. Die Bodenvegetation entspricht hier teilweise nährstoffreichen Laubwäldern (Waldmeister). Eine nah am Talweg stehende Kastanie besitzt eine deutlich eingeschränkte Wüchsigkeit, so dass mit einem Abgang zu rechnen ist.

Der Planungsverband hat diesen Bestand nach dem Luftbild als Feldgehölz beschrieben. Treffender ist jedoch die Qualifizierung als erhaltenswerte Einzelbäume.

In den folgenden Gärten (Häuser Nr. 18 und 20) befindet sich jeweils eine Kastanie. Eine natürliche Bodenvegetation und heimische, begleitende Laubgehölze sind nicht gegeben. Die Gärten erfüllen daher nur teilweise die oben genannte Biotopfunktion. Der nördliche Garten ist geprägt von Laubbäumen, der südliche von Nadelbäumen. Die Kastanie des nördlichen Gartens gefährdet die Sicherheit des Hauses.

Mittlere Grundstücke

Das Grundstück 183/6 weist den Charakter eines verwilderten Parks auf. Die Gehölze bieten Lebensraum für schattenertragende Bodenvegetation (Bärlauch) und Kleintiere der Landschaft. Erwähnenswert sind hier zwei alte Weißdorne am ehemaligen Aufgang zu Haus Nr. 22, die allerdings auf den Straßenflurstücken Talweg und nicht im Geltungsbereich stehen.

Westlich befindet auf dem Hangsporn das Anwesen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Auf den Flächen südlich des Wohnhauses befinden sich neben Zier- und Nutzpflanzen noch Reste alter Frühbeete und Gewächshäuser.

Die geschotterten und erdigen Hofbereiche westlich des Hauses bieten Arten, die offenen Boden lieben, wie Sperlingen oder bestimmten Insekten Lebensraumergänzungen. Auch die Ruderalvegetation der Randbereiche ist für einige Kleintiere interessant. Nördlich des Hofes beginnt ein Übergangsbereich, der wieder von Kastanienbäumen geprägt ist.

Südliche und südwestliche Grundstücke

Im Süden dominieren große offene Wiesenareale. Bei den Flurstücken, 189/2 und 191/1 handelt es sich um nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG geschützte Streuobstbiotope aus Birnbäumen.

Auf den restlichen Flächen befinden sich wenige, teilweise abgängige Obstbäume. Die Grünlandflächen ohne Streuobst besitzen geringere Biotopfunktionen. Die hofnahen Bereiche sind teilweise als Gartenflächen gestaltet. Das am Westrand befindliche ehemalige Obstbaumgrundstück 375/194 im Südwesten ist seit vielen Jahren mit Gehölzen dicht zugewachsen.

Kompensationsgeltungsbereich

Der Kompensationsgeltungsbereich im Westen ist im Norden mit einem großen Speierlingbaum und im Süden mit einer großen Kastanie eingefasst. Die Bereiche dazwischen sind verbuscht bis stark verbuscht. Die alten Obstbäume befinden sich in keinem guten Zustand. Erhaltenswert ist ein alter Apfelbaum mit zahlreichen Höhlen.

4.5 Fauna

Die Bestandsaufnahme für den Artenschutzbeitrag hat 24 Vogelarten und 3 Fledermausarten ermittelt.

Von den Vogelarten ist nur eine, der Gartenrotschwanz in der hessischen Gesamtbewertung als ungünstig - schlecht (rot) eingestuft. Im Plangebiet gibt es zwei dauerhafte Singwarten des Gartenrotschwanzes: Auf einem alten Esskastanienbaum oberhalb des bebauten Grundstücks Talweg Nr. 20 und auf den unteren Bäumen der Obstbaum-Doppelreihe im Süden des Plangebiets. Die Singwarten bleiben auch in der Planung erhalten.

Der Girlitz, der Kernbeißer, die Klappergrasmücke und der Trauerschnäpper werden in der hessischen Gesamtbewertung als ungünstig – unzureichend (gelb) eingestuft. Alle anderen gehören in der hessischen Gesamtbewertung zur Stufe günstig (grün). Bei den Arten der ungünstigen Zustandstufen handelt es sich vorwiegend um Arten der offenen und halboffenen Landschaften mit Hecken und Einzelbäumen sowie der Siedlungsränder, der Parks und Gärten.

Von den drei Fledermausarten „macht die Zwergfledermaus den überwiegenden Anteil der Beobachtungen aus. Daneben wurde ein einzelner Großer Abendsegler festgestellt, der in der frühen Dämmerung das Gelände in großer Höhe überflog. Als dritte Art wurde die Breitflügelfledermaus einmal am 20. Mai im Vorbeiflug festgestellt.“

Auf dem Grundstück konnten keine Quartiere der Zwergfledermaus festgestellt werden.

Am 27.07.2011 wurde Rücksprache mit dem 2011 begutachtenden Zoologen gehalten: Als Habitat interessant sind im Gebiet die alten Esskastanien und die alten Obstbäume. Dem entsprechend wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse eingehend untersucht.

Die Vogelreviere sind nach Aussage des Zoologen in der Regel größer als der Geltungsbereich und die Brutplätze wechseln von Jahr zu Jahr. Bei einer ausreichenden Zahl von im Gebiet erhaltenen Kastanien und bei den im Umfeld gegebenen zahlreichen Obstbäumen (Stand 2011) sieht er keine Gefährdung für den Fortbestand der Population einer Art. In Kronberg besteht kein Mangel an alten Obstbäumen oder Feldgehölzen, sondern an Erneuerung der Obstbestände.

Die Suche nach Fraßspuren der Haselmaus war negativ.

Im Umfeld bekannt sind Blindschleichen, die z. B. unter auf dem Boden liegenden Brettern ihren Ruheplatz haben können. Auch hier ist der Fortbestand der Population nicht in Gefahr. Eidechsen wurden nicht gefunden.

Die übrigen Oberflächen/Vegetationsflächen, weder mager, noch trocken oder nass, sind für geschützte Arten von z. B. Heuschrecken nicht relevant.

Biotope für Offenlandarten der Kulturlandschaft lassen sich nur durch Entbuschung erhalten.

4.6 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A eines mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen "Brunnen I - III Am Schafhof" der Stadt Kronberg im Taunus. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich in der Zone C quantitativ des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg. Bei Einhaltung der Schutzverordnungen ist eine neue Wohnbebauung vertretbar.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Am Talweg sind alle üblichen Anschlussmöglichkeiten an die technische Ver- und Entsorgung gegeben. Für Haus Nr. 22 erfolgt die Ver- und Entsorgung über eine private bestehende Leitungstrasse nach Nordosten. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Häuser ist ohne größere Maßnahmen möglich.

4.8 Altstandort

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab, dass auf dem Grundstück in der Talstraße 14 ein Altstandort (ehem. Weißbindergeschäft Weigand) zu verzeichnen ist. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt.



5. Leitbildentwicklung

5.1 Planungsziel

Ziel ist es, gemäß den Vorgaben des RegFNP eine Bebauung entlang des Talwegs auf bereits erschlossenen ca. 40 m tiefen Grundstücken zu entwickeln.

5.2 Grundbedingungen

- Die bestehende Wohnbebauung ist zu sichern. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Hauses Talweg Nr. 14 ist eine arrondierende Bebauung zu ermöglichen.
- Die Neubebauung bis zum Grundweg im Süden soll in aufgelockerter Bauweise gruppiert werden und sich an die östliche und südliche Nachbarbebauung orientieren. Die Erschließung zum Anwesen Nr. 22 ist aus diesem Grund neu zu ordnen.
- Im Bereich des Anwesens Haus Nr. 22 sollen zusätzliche Baumöglichkeiten für ein weiteres Wohnhaus, für Anbauten an das bestehende Wohnhaus sowie für ein zusätzliches Nebengebäude für landwirtschaftliche Geräte geschaffen werden.
- Wertvolle Baumbestände (Kastanien und Speierling) sind weitgehend zu erhalten.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Hauptgeltungsbereich, auf nahegelegenen Flächen mit eigenem Geltungsbereich und über vertraglich gesicherte Flächen innerhalb der Gemarkung nachgewiesen werden.

5.3 Leitbild

Neben der Erhaltung des Bestandes folgt die Planung dem Leitbild einer behutsamen baulichen Nachverdichtung. Nachbarschaftsverträglich sollen bis zu 10 zusätzliche freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in „lockerer Bauweise“ auf größeren Grundstücken ab ca. 450 m² errichtet werden. Wertvolle Grünbestände sind weitmöglich zu erhalten. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung und Umgebungsbebauung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der beengten örtlichen Verhältnisse mit z.T. stark bewegter Topographie werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen. Auf dem Anwesen der Familie Rapp in den Plangebiet W7 und W8 sollen weiterhin Betriebseinrichtungen für die Landschaftspflege zulässig sein.

Rechtliche Festsetzung

Allgemeine Wohngebiete: Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
2. Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe, mit Ausnahme der Plangebiete W 7 und W 8
5. Tankstellen.

6.1.2 Anzahl der Wohnungen

Neben den Vorgaben zu den Überbaumöglichkeiten ist die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Bestimmung der baulichen Dichte. In Hinblick auf die gewünschte „aufgelockerte Bebauung“ wird die zulässige Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäuser auf zwei, bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt.

Rechtliche Festsetzung

Plangebiete W1 – W6:	Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro - Doppelhaushälfte max. 1 WE - freistehendes Einzelhaus max. 2 WE
Plangebiete W7 – W8:	- freistehendes Einzelhaus max. 2 WE

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung / Energiesparendes Bauen

Zur Gewährleistung einer verträglichen Dichte und auch aufgrund zu erhaltender Baumbestände erfolgt eine restriktive Ausweisung der überbaubaren Flächen. Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt in den Plangebieten W7 – W8, in den lediglich eine Einzelhausbebauung möglich ist, 150 m². In den anderen Plangebieten beträgt diese bei Einzelhausbebauungen 180, bei Doppelhaushälften 90 m².

Vor dem Hintergrund Anreize zu schaffen, Niedrigenergiehäuser zu errichten bzw. deren Herstellung aufgrund erhöhten Flächenverbrauchs durch Außendämmungen nicht zu erschweren, wird festgelegt, dass die zulässigen Grundflächen im Fall der Errichtung von Energieeffizienzhäusern um ein bestimmtes Maß überschritten werden können.

Rechtliche Festsetzung

Plangebiete W1 – W6:	Bei freistehenden Einzelhäusern max. 180 m ² Grundfläche, bei Doppelhaushälften max. 90 m ² Grundfläche
	Ausnahme bei Energieeffizienzhaus mit max. 55 kWh/(m ² a): Bei freistehenden Einzelhäusern max. 220 m ² Grundfläche, bei Doppelhaushälften max. 110 m ² Grundfläche
Plangebiete W7 – W8:	Bei freistehenden Einzelhäusern max. 150 m ² Grundfläche
	Ausnahme bei Energieeffizienzhaus mit max. 55 kWh/(m ² a): Bei freistehenden Einzelhäusern max. 180 m ² Grundfläche

6.1.4 Zahl der Vollgeschosse / Bauliche Höhen

Die zulässige Geschoszahl wird im Plangebiet auf maximal 2 Vollgeschosse (im Sinne der HBO) begrenzt.

Die Festsetzungen über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen folgen nachstehenden Grundgedanken:

- In den Plangebieten W1 und W2 entsprechen die festgesetzten Höhen der Bestandsbebauung.

- In den Plangebieten W3 bis W5 werden unter Rücksichtnahme auf die östliche Bestandsbebauung dreigeschossig anmutende Fassaden entlang des Talweges ausgeschlossen. Die Gebäudehöhe wird so festgelegt, dass bei einer Bautiefe von 11-12 m ein Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ebenerdig an die Gartenseite (Westseite) das anbinden kann und ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich ist.
- Das gleiche Grundprinzip ist auf das Plangebiet W6 übertragbar.
- Bezüglich der Höhenfestlegungen in den Plangebieten W7 und W8 bilden die vorhandenen Höhen des bestehenden Wohnhauses die Referenz.

Zur Vermeidung von Interpretationsspielräumen werden die Höhen über N.N. festgesetzt.

Rechtliche Festsetzung

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II.

Bezugspunkte:

Definition der Traufhöhe:
Schnittpunkt Fassadenußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses

Definition der Firsthöhe:
Oberkante Hochpunkt Dachhaut

Höhen:

PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET
W1	W2	W3	W4
TH = 226,5 m ü. NN	TH = 227,5 m ü. NN	TH = 225,0 m ü. NN	TH = 223,0 m ü. NN
FH = 232,0 m ü. NN	FH = 230,5 m ü. NN	FH = 231,0 m ü. NN	FH = 229,0 m ü. NN

PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET
W5	W6	W7	W8
TH = 221,0 m ü. NN	TH = 220,0 m ü. NN	TH = 229,5 m ü. NN	TH = 231,5 m ü. NN
FH = 227,0 m ü. NN	FH = 226,0 m ü. NN	FH = 235,0 m ü. NN	FH = 237,0 m ü. NN

6.1.5 Bauweise, *Stellung baulicher Anlagen*

Allgemein wird eine offene Bauweise festgelegt. Entlang des Tal- und des Grundweges sind Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb der Plangebiete W 7- W8 (Hügelkuppe) lediglich Einzelhäuser zulässig. Die Ausweisung der Baufenster ermöglicht in Verbindung mit der zulässigen überbaubaren Grundfläche nur kleinstrukturierte Bauweisen.

Mit Blick auf die vorhandene Bebauung östlich des Talwegs wurden maximale Traufhöhen festgesetzt. Damit die Wandhöhen entlang des Talwegs diesen Maximalwert ebenfalls nicht überschreiten, wurde eine traufständige Gebäudestellung festgesetzt.

Rechtliche Festsetzung

Plangebiete W1 – W6: offene Bauweise, ED, *Firstrichtung*
Plangebiete W7 – W8: offene Bauweise, E

6.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zugelassen. In den seitlichen Abstandsflächen sind Carports allgemein zugelassen. Garagen sind in den seitlichen Abstandsflächen nur dann zulässig, wenn sie im Hang stehen und das Garagendach begrünt ist.

Entlang des Talweges können bei einer Einzelhausbebauung die Garagen in das Gebäude integriert werden. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist es unter den oben genannten Voraussetzungen möglich, die Garagen im seitlichen Grenzabstand zu errichten. So wird es möglich die Garagen mit einer Grünbedachung optisch zurückhaltend im Hang zu integrieren und ggf. auch den Hang besser zu halten. Im Planbereich W7 – W8 eignen sich insbesondere die separat ausgewiesenen Flächen für die Errichtung von Garagen und Carports.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Mülltonneneinhaltungen und Gartenhütten bis zu einer maximalen Größe von 15 m³ zulässig. Im Bereich der Plangebiete W7 und W8 wurde auf einer angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ein Standort für Nebenanlagen für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge festgesetzt. Die bestehende Nebenanlage wird dadurch gesichert. Mit den Festsetzungen von Nebenanlagen soll ggf. eintretendem baulichen „Wildwuchs“ vorgebeugt werden.

Rechtliche Festsetzung

Allgemein: Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

In den seitlichen Abstandsflächen sind Carports allgemein zulässig. Garagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in den Hang eingebaut sind und die Dächer entsprechend begrünt sind. Die Vorgaben der HBO bleiben unberührt.

Kennzeichnung von Flächen für Garagen und Carports Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Mülltonneneinhausungen und Gartenhütten sind bis zu einer maximalen Größe von 15 m³ innerhalb der Wohnbauflächen allgemein zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Kennzeichnung von Flächen für Nebenanlagen für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge

6.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf die Einpassung in die bauliche Umgebung werden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Bezüglich der Gebäude betrifft dies Festsetzungen über die zulässigen Dachformen und Dachneigungen und der Gestaltung von Sonnenkollektoren.

Rechtliche Festsetzung

Dachgestaltung:

Hauptbaukörper

Zulässig sind geneigte Dächer mit mittig zur Gebäudetiefe angeordnete Firsten. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 15° und 45°.

Nebenbaukörper

Bei Nebenbaukörpern oder untergeordnete Anbauten sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

Flachdächer, die nicht als Terrassen benutzt werden, sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind in gleicher Neigung mit der Dacheindeckung auszuführen. Sie sind parallel bzw. rechtwinklig zur First- und Traufrichtung der Gebäude anzuordnen.

Zur Vermeidung einer theoretisch möglichen, erdgeschossigen langen Bauflucht entlang der Straßen wird festgelegt, dass seitlich angeordnete Garagen von der Flucht der Gebäudefassade zurückspringen müssen.

Rechtliche Festsetzung

Garagen und Carports: Für die Plangebiete W1 - W5 gilt: Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass sie 1,50 m hinter dem Hauptgebäude zurückspringen.

Weitere gestalterische Festsetzungen betreffen die Gestaltung der befestigten Flächen, der Einfriedungen, der Mülltonnenstandplätze und der Abgrabungen.

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen nicht zu mächtig wirken. Einfriedungen der landwirtschaftlichen Flächen sollen transparent gestaltet werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind so vorzunehmen, dass die ursprüngliche, natürliche Hanggestalt möglichst wenig verfälscht wird.

Rechtliche Festsetzung

Befestigte Flächen: Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Zur Befestigung sind nur Materialien mit möglichst geringem Versiegelungsgrad (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugensteine) zulässig.

Einfriedungen: Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig.

Zulässig sind einzeln oder in Kombination:

- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm.
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einfriedungen mit großflächigen Sichtschutzplatten oder Panelen aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Einfriedungen entlang der landwirtschaftlichen Flächen
Entlang der Grenzen der landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen nur in Form offen wirkender Holz- und Metallzäune ohne Sockelmauern und Heckenpflanzungen zulässig.

Mülltonnenstandplätze: Mülltonnen sind mit festem Sichtschutz und/oder Bepflanzung vom max. 1,5 m Höhe zu umgeben.

Abgrabungen: Abgrabungen und Aufschüttungen sind so zu gestalten, dass eine natürlich wirkende Geländeform entsteht.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Tal- und der Grundweg reichen in ihren Querschnittsbreiten für die Erschließung der vorhandenen und geplanten Baugrundstücke aus. Insofern wurden die Verkehrsflächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Bereich der Parzelle des Talwegs besteht die Möglichkeit, eine derzeit nicht ausgebaute (bis ca. 2 m breite) Randfläche in die Verkehrsflächengestaltung einzubeziehen.

6.2.2 Private Verkehrsflächen

Die Aufteilung neuer Baugrundstücke macht es notwendig den vorhandenen Weg zum Anwesen Nr. 22 zu verlegen. Der Weg wird in seinem südlichen Abschnitt entlang der Westgrenze der Bauflächen geführt. Er verfügt über eine festgelegte Breite von 3,25 m. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 16 %. Der Weg endet in einer Hoffläche, die gleichfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Rechtliche Festsetzung

Weg und Hof: private Verkehrsfläche

6.2.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Ein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen besteht nicht. Potenziale hierfür bestehen im Talweg.

6.3 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich dürfen maximal vier Doppelhäuser und zwei weitere Gebäudeeinheiten neu gebaut werden. Öffentliche und private Erschließungsstraßen existieren bereits bzw. werden nur abschnittsweise verlegt.

Der Anschluss an das Entwässerungssystem erfolgt über den Kanal im Talweg. Die Entlastungsspitze am RÜ Kugelberg erhöht sich um 4,8 l/s bzw. um 0,63%. Das Entlastungsvolumen um 9,1 m³ bzw. um 1,26 %. Aufgrund der geringfügigen Zunahmen ist es nicht sinnvoll, eine lokale Betrachtung dieses kleinen Baugebietes in seinen Auswirkungen auf das Gewässer durchzuführen.

Da im Bereich Talweg weder neue Baugebiete vorgesehen sind noch durch den Regionalen Flächennutzungsplan ermöglicht werden, sind singuläre bauliche Maßnahmen im Kanalsystem vor Ort nicht zweckmäßig. Ziel ist es, ein ganzheitliches Konzept unter Betrachtung aller Einleiterstellen auf Kronberger Gemarkung zu erarbeiten, sobald das entsprechende Berechnungsmodell zur Verfügung steht.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden müssen. Auf die Anregungen von Leitungsträgern hin, wird in den Plan ein Hinweis zum Schutz der Leitungen vor Wurzeln übernommen.

Rechtliche Festsetzung

Allgemein: Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind unzulässig.

Hinweis

Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist der jeweils vorgeschriebene Schutz der unterirdischen Leitungen vor Wurzelschäden zu beachten. Dafür sind die erforderlichen Abstände einzuhalten (z. B. bei Gasleitungen 2,5 m) oder Schutzeinrichtungen einzubauen.

6.4 Grünordnung und Landschaft

6.4.1 Fläche für die Landwirtschaft

Der südwestliche Plangeltungsbereich wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Rechtliche Festsetzung

Flächen westlich
der Bebauung: Fläche für die Landwirtschaft

6.4.2 Streuobstfläche nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG Bestand (Fläche S2)

Die bestehende, gesetzlich geschützte Streuobstfläche mit Birnbäumen wird im Bebauungsplan dargestellt und zum Erhalt festgesetzt.

Rechtliche Festsetzung

Fläche S2: Erhaltung Streuobstwiese (Bestand)
(gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2. HAGBNatSchG)

6.4.3 Kompensationsflächen und Nistkästen

Streuobstflächen sind in diesem Gemarkungsteil von Kronberg typisch. Gleichzeitig verfügen die Eigentümer der Maßnahmenflächen über Pflegekapazitäten für ihr Streuobst. Daher sind die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege von Streuobst- und Obstbaumbeständen sinnvoll.

Die Maßnahmen zur Kompensation sind innerhalb der angrenzenden Freiflächen festgesetzt. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird mit einer vertraglichen Vereinbarung gesichert.

6.4.3.1 Wiederherstellung einer Streuobstfläche (Fläche S1)

Die überalterte und verbuschte Streuobstwiese soll nach folgenden Grundsätzen wiederhergestellt werden:

- Der Speierling, die Kastanie und Obstbäume mit ausreichend Vitalität sind zu erhalten.
- Die übrigen Bäume und verbuschten Flächen sind zu roden.
- Die Hüttenreste sind zu räumen.
- Obstbaumhochstämme sind in zwei Reihen neu zu pflanzen. Die Darstellung im Plan dient hier als Schema.
- Regelmäßig sind Pflege- und Erhaltungsschnitt durchzuführen.
- Es ist mindestens 2 mal im Jahr zu mähen, anfangs gegen Gehölzaufwuchs häufiger.
- Spontan aufkommende Gehölze sind zu beseitigen.

Zum Schutz der Arten sollen die Ausgleichsmaßnahme vor dem Eingriff und bis spätestens Herbst 2012 durchgeführt werden. (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Rechtliche Festsetzung

Fläche S1: Wiederherstellung Streuobstwiese (Kompensationsfestsetzung)
 (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2. HAGBNatSchG)
 Erhaltenswerte Bäume sind festgesetzt
 Die nicht zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu roden und die Hütten zu beseitigen.
 Auf die freiwerdenden Flächen werden Obstbaumhochstämme gepflanzt.
 Erforderliche Schnittmaßnahmen sind durchzuführen. Die Mahd hat mindestens zweimal jährlich zu erfolgen. Die Entfernung aufkommender Gehölze ist erforderlich.
 (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bis Herbst 2012)

6.4.3.2 Neuanlage einer Streuobstwiese (Fläche S3)

780 m² von Flurstück 375/194 werden zur Entbuschung und für die Neuanlage einer Obstbaumreihe am Gartenrand festgesetzt:

- Die Obstbaumwildlinge und die Verbuschung sind zu roden.
- 7 Obstbaumhochstämme sind in einer Reihe neu zu pflanzen. Die Darstellung im Plan dient hier als Schema.
- Regelmäßig sind Pflege- und Erhaltungsschnitt durchzuführen.

- Es ist mindestens 2 mal im Jahr zu mähen, anfangs gegen Gehölzaufwuchs häufiger.
- Spontan aufkommende Gehölze sind zu beseitigen.

Zum Schutz der Arten sollen die Ausgleichsmaßnahme vor dem Eingriff und bis spätestens Herbst 2012 durchgeführt werden. (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Rechtliche Festsetzung

Fläche S3: Obstbaumreihe am Gartenrand (Kompensationsfestsetzung)
Die bestehenden Gehölze sind zu roden.
Obstbaumhochstämme werden gepflanzt.
Erforderliche Schnittmaßnahmen sind durchzuführen. Die Mahd hat mindestens zweimal jährlich zu erfolgen. Die Entfernung aufkommender Gehölze ist erforderlich.
(Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bis Herbst 2012)

6.4.3.3 Garten mit Obstbaumanteil (Fläche G)

In diesem Teil des Gartens sind auf 1.120 m² 10 Obstbäume festgeschrieben. Die Bäume wurden bereits gepflanzt.

Rechtliche Festsetzung

Fläche G: Garten mit Obstbaumanteil (Kompensationsfestsetzung)
In diesem Teil des Gartens ist eine Bestandszahl von 10 Obstbäumen festgeschrieben.

6.4.3.4 Bewahrung des Waldbodens (Fläche B)

Die Störung des zu erhaltenden Bereichs mit den alten Kastanien auf Flurstück 178/1 soll vermieden werden. Hierzu gehört auch die Bewahrung des Waldbodens und die Eingrenzung von mit den alten Kastanien konkurrierenden Pflanzen.

Fläche B: Bewahrung des Waldbodens (Bestand)
Zur Vermeidung von Wurzelkonkurrenz für alte Kastanien sind Einsaat und Pflanzungen zu unterlassen. Konkurrierende kleinere Gehölze sind zurückzuschneiden.

6.4.3.5 Aufhängen von Nistkästen

Der Artenschutzbericht macht das Aufhängen von 10 Nistkästen zur Auflage.

Rechtliche Festsetzung

Aufhängen von Nistkästen (Kompensationsfestsetzung)
Außerhalb des direkten Eingriffsbereichs sind je fünf Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (insbesondere für Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper) aufzuhängen.
(Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bis Winter 2011/2012)

Hinweis: Zusätzlich ist die Schaffung von Spaltenquartieren für Zwergfledermäuse unter Außenverkleidungen an den neu entstehenden Gebäuden leicht möglich.

6.4.3.6 Vertraglich gesicherte Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die externen, durch Baulast gesicherten Kompensationsflächen sind in einem eigenen Kompensationsplan dargestellt und im Umweltbericht beschrieben. Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

Folgender Hinweis ist in den Plan aufgenommen:

Hinweis

Zuordnung externe Kompensation (gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB i. V. m. § 11 BauGB)
Die Flächen Gemarkung Kronberg, Flur 23, Flurstück 290/1 und 292 (Wiese an der Gemarkungsgrenze zu Mammolshain), auf denen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind, werden den Baugebieten W3-W8 und den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Maßnahmen sind in dem beigefügten Kompensationsplan beschrieben. Die Durchführung ist vertraglich gesichert.

6.4.4 Baumfestsetzungen

Festsetzungen zur Anpflanzung kommen in den o.g. Kompensationsflächen S1 und S3 zum tragen. Die Baumdarstellung dient der Orientierung für die Anpflanzung. Die Mindeststammgröße ist festgelegt.

Zur Erhaltung werden insgesamt sechs große, alte Bäume, fünf Kastanien und ein Speierling festgesetzt. Hinzu kommen einige mittelgroße und kleinere Bäume, in der Fläche S1 auch erhaltenswerte Obstbäume. Unter letzteren sind auch Höhlenbäume. Nicht sinnvoll ist die Erhaltung von Bäumen, die andere bedrängen oder einengen.

Rechtliche Festsetzung

Flächen S1 und O: Zu pflanzende Obstbaumhochstämme auf privaten Grundstücken
Obstbaumhochstämme werden mit einem Stammumfang von 16/18 cm gepflanzt.

Allgemein: Erhaltung von Einzelbäumen

Laubbaum zu erhalten
Ka Kastanien
SP Speierling
Sw Salweide
Wn Walnuss
Ap Apfel
Bi Birne
Ki Kirsche
Sto Steinobst

6.5 Rodungszeitraum und Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften für Rodungsmaßnahmen in freier Landschaft sind zu beachten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung, dass folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt:

- Beseitigung von Gehölzen im erforderlichen Umfang in der Zeit von August bis April (außerhalb der Brutzeit)
- Weitestgehende Erhaltung der alten Esskastanienbäume und der Obstbaumbestände
- Nachpflanzung von Obstbäumen im Westteil des Plangebiets zumindest im gleichen Umfang, in dem Obstbäume der Bebauung weichen müssen
- Entbuschung der externen Ausgleichsfläche westlich des Plangebiets, Freistellung des noch vitalen älteren Baumbestands und Nachpflanzung von Obstbäumen.
- Anbringen von je ca. fünf Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter außerhalb des direkten Eingriffsbereichs (insbes. für Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper)

Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus wurde folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Hinweis

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen. Damit kann der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

Gemäß dem Artenschutzbericht tritt bei Beseitigung von Gehölzen im erforderlichen Umfang außerhalb eines Zeitraums von Mitte April bis Anfang August (außerhalb der Brutzeit) keine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG ein. Wird eine solche Abweichung von der obigen gesetzlichen Vorschrift gewünscht, ist sie bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein Antrag auf Befreiung kann nur in begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Fristen gebunden.

6.6 Altstandort

Im Bebauungsplan wird auf einen Altstandort im Bereich Talweg Nr. 14 hingewiesen.

Hinweis

Altstandort (gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG)

Das Anwesen Talweg Nr. 14 ist als Altstandort verzeichnet: ALTIS Nr. 434.006.010-001.084, Weißbindergeschäft Weigand.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser/Bodenschutz - zu beteiligen.

7. Planstatistik (14.04.2011)

Hauptgeltungsbereich 12.600 m²

Verkehrsfläche private Erschließung 560 m²

Nettobauland 7.520 m²

max. Gebäudefläche 1.800 m²

max. versb. Fl. ohne Gebäude 800 m²

mind. Hausgärten 4.920 m²

Fläche für die Landwirtschaft 4.520 m²

Gebäude für landwirtschaftliche Geräte 140 m²

Vegetationsfläche 4.380 m²

Kompensationsgeltungsbereich Streuobstwiese 1.770 m²

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens

Angaben zum Standort	Überplant wird ein nach Südsüdost zeigender Hangsporn (s. u. „auf dem Hügel“) von gut 1,25 ha auf der Westseite des Rentbachtals. Die Ost- und Südseite sind von Talweg und Grundweg erschlossen, die in den benachbarten Abschnitten bebaut sind. Das Plangebiet selbst ist nur zu kleinen Teilen bebaut und sonst eingenommen von Grünland und von wenigen, teilweise großen Laubbäumen und Gehölzen. Reste eines Gewächshauses stehen noch auf dem Hügel. Die 0,18 ha große Fläche im Westen (externer Geltungsbereich) ist von einer stark verbuschten Streuobstwiese eingenommen.
Art des Vorhabens	Der Bebauungsplan weist allgemeines Wohngebiet aus.
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	In dem Geltungsbereich mit vier bestehenden Wohnhäusern bzw. Haushälften sind weitere bis zu zehn neue Baugrundstücke (bei Bebauung mit Doppelhäusern) von rund 450 bis zu 1.000 m ² vorgesehen. Als maximale Ausnutzungsmöglichkeiten werden für W1 Süd 150 m ² , für die Doppelhaushälften von W3 bis W6 je 110 m ² und für die Einzelhäuser W7 und W8 je 150 m ² überbaubare Grundfläche angenommen. Je freistehendem Einzelhaus sind 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.
Festsetzungen	An Talweg und Grundweg und auf dem Hügel wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Summe der zulässigen Grundflächen im Gesamtplan einschließlich Bestand ergibt eine maximal zulässige Gebäudefläche von rund 1.800 m ² (einschließlich Garagen, zuzüglich 140 m ² für landwirtschaftliche Gebäude). Die Freifläche dürfen bis maximal 50 % der zulässigen Grundfläche versiegelt werden, hier rund 800 (ohne Garagen). Der Privatweg über den die Plangebiete W7 und W8 erschlossen werden, nimmt 560 m ² ein. Nach der Eingriffsbilanz beläuft sich die Summe neu versiegelbarer Flächen auf 1.930 m ² .



Festsetzungen ff	<p>Die Streuobstwiesen mit insgesamt 735 m² werden in der Planung festgeschrieben. Eine Obstbaumreihe am Gartenrand von 780 m² wird neu festgesetzt. Auf 1.120 m² Garten wurden 10 Obstbäume festgesetzt, die bereits vor Abschluss des Verfahrens gepflanzt wurden.</p> <p>Gehölzunterwuchsflächen von 770 m² und Grünlandflächen von 3000 m² werden durch die Plangebiete W3 bis W6 überplant.</p> <p>Mit Ausnahme einer abgängigen Kastanie werden die großen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Von den mittelgroßen und kleineren Bäumen werden nur wenige, gut bewertete Einzelbäume festsetzen.</p> <p>Im Kompensationsgeltungsbereich im Westen wird die Wiederherrichtung von 1.770 m² stark verbuschter Streuobstfläche festgesetzt.</p>
Externe Kompensation	<p>Externe, vertraglich gesicherte Kompensationsflächen mit Streuobstwiederherstellung und Neuanlage auf Wiesen im Wald nahe der Gemarkungsgrenze zu Mammolshain sind geplant.</p>

8.1.2 Flächenbilanzen und Kompensationsmaßnahmen

8.1.2.1 Flächenbilanz Bestand/Planung Gesamtgeltungsbereich (27. September 2011)

Gesamtgeltungsbereich

	Bestand	Planung
<u>Verkehrsfläche</u>		560 m ²
Private Verkehrsfläche		560 m ²
<u>Nettobauland</u>		7.520 m ²
- Baurecht Gebäudefläche		1.800 m ²
- sonstige versiegelbare Freifläche		800 m ²
- Hausgärten und Freifl.		4.500 m ²
- Hausgarten Bewahrung Waldboden		420 m ²
<u>Fläche für die Landwirtschaft</u>		4.520 m ²
- Gebäude für landwirtschaftliche Geräte		140 m ²
- Freiflächen allgemein		1.745 m ²
- Garten mit Obstbäumen		1.120 m ²
- Streuobst S3		780 m ²
- Streuobst S2		735 m ²
Gesamt Hauptgeltungsbereich		12.600 m²
- Gebäudefläche	450 m ²	
- sonstige befestigte Flächen	860 m ²	
- Hausgartenfläche	1.140 m ²	
- ehemalige Gärtnerei	560 m ²	
- Wiese, Grünland	5.105 m ²	
Grünland mit Streuobst S2	735 m ²	
- Randstreifen	520 m ²	
- spontaner Gehölzaufwuchs	1.330 m ²	
- Gehölzanteil und Schattenvegetation	1.900 m ²	
Gesamt Hauptgeltungsbereich	12.600 m²	
Streuobst spontan verbusch	1.770 m ²	
Streuobst neu hergerichtet		1.770
Kompensationsgeltungsbereich S2	1.770 m²	1.770 m²

8.1.2.2 Flächenbilanz Eingriff / Ausgleich (27.09.2011)

Bauland, Baugebiet

Im Geltungsbereich werden die Baugebiete W3 bis W6 und das zusätzliche Baurecht von W7 und W8 bilanziert. Die Freiflächen von W7 und W8 werden als gleich bleibend veranschlagt.

Das gleich gilt für die Baugebiete W1 und W2. Berücksichtigt man das bestehende Baurecht nach § 34 und die künftigen planerischen Festsetzungen, werden in der Summe keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

Die 2.415 m² große Streuobstwiese wird lediglich als Grünfläche bilanziert, da sie mit Fläche S3 und außerhalb des Plangebiets flächengleich ersetzt wird.

Kompensationsbilanz

Seite 1 von 3

Bebauungsplan Talweg	Stand 26.10.20110	Planergruppe ASL HA
Es handelt sich hier um die Kompensation der Abwägung Bebauungsplan		
§ bedeutet Hinweise auf Verlust und Kompensation der Streuobstwiese gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG		

Bestand Baugebiet	Bestand				Planung				Differenz Pl- Best
	m ²	Code	Faktor	Summe	m ²	Code	Faktor	Summe	
Bestand W3 bis W6	3.770								
Gehölzanteil und Schattenvegetation	770		40	30.800					
Frischwiese, Grünland davon Streuobst Ausgleich §	3.000 2.415	06.320	23	69.000					
			Komp bei §						
Bestand W7 und W8	330								
Randstreifen, entstehende Gehölze	330		25	8.250					
Freiflächen unverändert	-		-						
Summe Bestand Baugebiet	4.100			108.050					
Planung Baugebiet					Planung				
					m ²	Code	Faktor	Summe	
Nettobauland W3 bis W6					3.770				
Baurecht Gebäudefläche					880	10.710	3	2.640	
sonst versiegelb. Freifläche					440	10.510	3	1.320	
Kronberger Hausgarten und Freifläche					2.450		20	49.000	
zusätzliches Baurecht W7 und W8					330				
Baurecht Wohnen u Vers					330		3	990	
Freiflächen unverändert					-		-		
Summe Planung Baugebiet					4.100			53.950	-54.100
Summe Seite 1									-54.100

Freiflächen Hauptgeltungsbereich und Geltungsbereich S2

Im Hauptgeltungsbereich werden außerhalb der Baugebiete nur die überplanten Flächen S3 und G, sowie die Fläche für die landwirtschaftlichen Gebäude bilanziert.

Die Fläche S3 mit 780 m² dient als Teilausgleich für den Eingriff in die Streuobstwiese und fließt nicht in Punktebilanz, die gem. § 1 a BauGB Teil der Abwägung ist, ein.

Der Geltungsbereich S2 wird vollständig in die Bilanz aufgenommen.

Kompensationsbilanz										Seite 2 von 3
Übertrag von Seite 1										-54.100
Bestand	Bestand				Planung				Differenz	
Außenbereich Hauptgeltungsbereich	m ²	Code	Faktor	Summe	m ²	Code	Faktor	Summe	PI- Best	
spontan entstandenes Gehölz (S3)	780		Für Komp §							
spontan entstandenes Gehölz lw Geb	140		20	2.800						
Grünland Garten noch ohne Obstbäume	1.120		20	22.400						
Summe Best Außenber Hptgeltungsb	2.040			25.200						
Planung					Planung					
Außenbereich Hauptgeltungsbereich					m ²	Code	Faktor	Summe		
Streuobstwiese S3 neu §					780		Kompensation §			
7 Obstbaumhochstämme										
Baurecht landwirtschaftliche Gebäude					140		3	420		
Grünland Garten mit Obstbäumen G					1.120		25	28.000		
Summe Plg Außenber Hptgeltungsb					2.040			28.420	3.220	
Bestand Geltungsberich (S2)	Bestand				Planung				Differenz	
	m ²	Code	Faktor	Summe	m ²	Code	Faktor	Summe	PI- Best	
Streuobst spontan verbuscht, Bäume erh	885		25	22.125						
Streuobst spontan verbuscht, räumen	885		20	17.700						
Summe Bestand Geltungsber (S2)	1.770			39.825						
Planung Geltungsbereich S2					Planung					
					m ²	Code	Faktor	Summe		
Streuobst alt wiederhergerichtet mit bestehenden Bäumen					885		50	44.250		
Streuobstbestand ergänzt					885		40	35.400		
Summe Planung Geltungsber S2					1.770			79.650	39.825	
Summe Seite 2									-11.055	

Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Externe, vertraglich gesicherte Kompensationsflächen mit Streuobstwiederherstellung und Neuanlage auf Wiesen im Wald nahe der Gemarkungsgrenze zu Mammolshain

Flurstück 290/1: Ein Flächenanteil von 1.700 m² dient als Teilausgleich für den Eingriff in die Streuobstwiese. Der verbleibende Flächenanteil von 1.100 m² fließt in die Eingriffsausgleichsbilanz ein, die gem. § 1 a BauGB der Abwägung unterliegt.

Flurstück 292:

Die Fläche 950 m² dient dem Biotopwertausgleich für den Ersatz der Streuobstwiese als Folge des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop.

Kompensationsbilanz									Seite 3 von 3
Übertrag von Seite 2									-11.055
Außenbereich Zusatz									
Bestand Wiese im Wald mit Strobst	Bestand m ²	Code	Faktor	Summe	Planung m ²	Code	Faktor	Summe	Differenz Pl- Best
Wiesenanteil	1.700		Für Komp §						
Streuobstanteil mit Grundpflegebedarf	550		40	22.000					
Streuobstanteil mit Ergänzungsbedarf	550		30	16.500					
Summe Best Wiese im Wald	2.800			38.500					
Planung Wiese im Wald m Streuobst					Planung m ²	Code	Faktor	Summe	
Wiesenanteil					1.700		Kompensation §		
Streuobstanteil mit Grundpflege					550		50	27.500	
Streuobstanteil Ergänzungspflanzung					550		40	22.000	
Summe Wiese im Wald m Stobst					2.800			49.500	11.000
Best Wiese im Wald m toten Kirschen	Bestand m ²	Code	Faktor	Summe	Planung m ²	Code	Faktor	Summe	Differenz Pl- Best
Bestand Extensiv genutzte Frischwiese Streuobst minimaler Wert	950		Für Komp Biotopwert §						
Plg Wiese im Wald mit toten Kirschen	Bestand m ²	Code	Faktor	Summe	Planung m ²	Code	Faktor	Summe	Differenz Pl- Best
Planung Streuobstwiese neu in Streuobstumgebung								950 Kompensation Biotopwert §	
Summe W im Wald m toten Kirschen	950							950	
Gesamtsumme Seite 1 bis 3									-55

8.1.2.3 Rahmenbedingungen zur Kompensation

Zunächst muss der „Eingriff“ in die gesetzlich geschützte Streuobstwiese nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG kompensiert werden.

Von dem Verbot in den Streuobstbestand einzugreifen kann gem. § 30 BNatSchG eine Ausnahme erteilt werden, wenn die verloren gehende Streuobstwiese von rund 2.415 m² durch Neuanlage von Streuobstwiesenflächen in gleichem Umfang ausgeglichen wird. Diese Kompensation im Flächenverhältnis 1 : 1 fließt nicht in die Bilanz ein, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Abwägung des Bebauungsplans unterliegt.

Der Verlust des Biotopwerts der Streuobstwiese (alte zu jungen Bäumen) wird ebenso wie der Verlust an Grünland in der Bilanz verbucht. Alle weiteren Eingriffe, die innerhalb der Baugebiete ermöglicht werden, werden ebenfalls in der Bilanz betrachtet. Durch die Überplanung gehen u.a. Flächen mit Gehölzanteil und Schattenvegetation einschließlich einer alten Kastanie, sowie Randstreifen mit Gehölzen verloren.

Im Gegenzug werden auf den bestehenden Grünlandflächen, auf stark verbuschten Flächen mit und ohne Streuobstbäumen und auf Gartenflächen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, so dass in der Summe ein Biotopwertausgleich erzielt wird. (siehe Kompensationsbilanz)

Bei der Auswahl von geeigneten Kompensationsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass in Kronberg noch großflächig Streuobstbestände vorhanden sind. Diese Bestände kommen, wie Fachleute bestätigen, zunehmend in ein Alter, in dem die Obstbäume durch Nachpflanzungen ergänzt werden sollten. Hinzu kommt, dass aufgrund ausbleibender Pflege Flächen schon nach 5 bis 10 Jahren freier Entwicklung stark verbuschen. Eine Verbuschung im Außenbereich kann für die Artenvielfalt von Vorteil sein. Die Verbuschung nimmt in Kronberg jedoch in einem Ausmaß zu, dass die Streuobstbestände auf vielen Flächen zusätzlich zur Überalterung durch Verbuschung eingeengt werden. Auf diesen Flächen muss ein Erhalt gegenüber einer Neupflanzung sorgfältig abgewogen werden. Auch das Vorhandensein von Baumhöhlen spielt eine Rolle.

Daher ist sowohl das Freihalten bzw. Freistellen von Streuobstbäumen als auch das Nachpflanzen an geeigneten Stellen für die Erhaltung förderlich. Die Maßnahmen sind in Kronberg prioritär zu verfolgen. Ungeeignet sind demgegenüber Neupflanzungen von Streuobstbäumen auf großen, für die landwirtschaftliche Produktion wichtigen Acker- und Grünlandflächen, zumal ein weiterer Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vertretbar ist.

Solche für die typische Kronberger Landschaft wichtige Maßnahmen zur Erhaltung und Erneuerung der Streuobstbestände werden als Kompensation von Eingriffen mit entsprechender Bewertung anerkannt:

Verbuschte Flächen mit und ohne Obstbäume sollen freigestellt, vorhandene Bäume sollen nach Möglichkeit gepflegt und an sinnvollen Stellen sollen Neupflanzungen vorgenommen werden.

Als Bewertungsrahmen eignet sich die hessische Kompensationsverordnung (KV), die sich vorrangig an der Naturnähe orientiert, nur bedingt für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Die Beseitigung von Verbuschung würde beispielsweise nicht positiv in die Bilanz einfließen, da die Naturnähe abnimmt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt der Abwägung. Um die negativen Auswirkungen der Verbuschung auf die Kronberger Kulturlandschaft entsprechend zu berücksichtigen, bietet es sich an die Kompensationsverordnung entsprechend zu modifizieren.

Ausgegangen wird dabei von den im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen. Folgende Biotopbewertungen wurden in Abweichung zur Kompensationsverordnung vorgenommen:

Biotoptyp	Maßnahmen	WP je m ²	Biotoptyp nach KV	WP je m ²
Streuobstwiese	Erhalt von intakter Wiese	50	03.130 Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet	50
Streuobstwiese nach Entbuschung	Entbuschung einer Streuobstwiese	50		
Streuobstwiese mit Nachpflanzung von Bäumen	Zusätzliche Anpflanzung von neuen Bäumen im Bereich der derzeit verbuschten Streuobstwiese.	40	03.121 Streuobst Ersatz- oder Nachpflanzung	31
Grünland		23	06.320 Frischwiese Grünland	23
Vegetationsanteil der Gärten		20	11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage	14
			11.222 arten- und strukturreiche Hausgärten	25
Gehölze und Schattenvegetation		40	01.151 Waldlichtung	39
			02.200 frische Gebüsche, basenreich	41
Streuobstwiese, verbuscht, mit zu erhaltenden Obstbäumen		25	09.250 Streuobstwiesenbrache	46



Streuobstwiese, verbuscht, ohne zu erhaltende Obstbäume		20	02.400 Hecken/Gebüschpflanzung heimisch neu	27
Randstreifen, Ruderalfläche und Gehölze		25	11.222 arten- und strukturreiche Hausgärten	25
Gehölzfläche		20	02.400 Hecken/Gebüschpflanzung heimisch neu	27
Versiegelte Fläche, in der Regel weitgehend unbelebt		3	10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw. 10.710 Dachfläche nicht begrünt	3

8.1.2.4 Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen

Für die externen Kompensationsmaßnahmen stellen die Begünstigten der Planung zwei geeignete Wiesengrundstücke im Wald nahe der Gemarkungsgrenze zu Mammolshain zur Verfügung. Der Zugriff auf die Flächen wird durch Baulast gesichert.

Mit den im Folgenden beschriebenen, effektiven Maßnahmen für den Naturschutz wird eine angemessene Ergänzung zu den Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen geschaffen.

Streuobstmaßnahme

Gemarkung Kronberg , Flur 23, Flurstück Nr. 290/1

Das Flurstück ist trapezförmig und 2.800 m² groß. Auf ihm stehen elf Obstbäume, davon fünf Apfel und fünf Kirschbäume. Zwei Apfel- und vier Kirschbäume sind abgängig. Die übrigen fünf Bäume benötigen investive Schnittmaßnahmen mit einem Grundschnitt im ersten Jahr und je einem Nachschnitt in den beiden Folgejahren. Das Ganze ist nach 15 Jahren zu wiederholen. Insgesamt ist auf der Fläche ein Bestand von 20 Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm neu zu pflanzen. Empfohlen werden lokal typische und gut nutzbare Sorten. Die jungen Bäume benötigen in den ersten fünf Jahren Anwachshilfe und Erziehungsschnitte, nach weiteren fünf Jahren sollte ein Erziehungsschnitt durchgeführt werden bis nach 15 Jahren auch hier der Grundschnittrhythmus einsetzt.

Die Obstbäume, vor allem die jungen Obstbäume, sind vor Verbiss durch Wildtiere, bei Beweidung auch vor Verbiss durch Weidetiere zu schützen. Gleichzeitig muss das Mähen des Grünlandes bzw. das Beseitigen des mit den Bäumen konkurrierenden Aufwuchses um die Bäume sichergestellt sein.

Nach Westen, Norden und Osten grenzt Wald an, der bis heute erfolgreich an einer Ausbreitung auf die Fläche gehindert wurde. Im Südosten und Süden grenzen Streuobstgrundstücke an. Das Ausgleichsvorsorgekonzept von 2001 stellt den Bereich der Streuobstwiesen im Wald und das Flurstück als mögliche Maßnahmenfläche dar.

Die Streuobstwiesenmaßnahme ist für den Bestand des Hauptgeltungsbereichs mit ehemals ortsnahen Wiesen ein Funktionsausgleich.

Streuobstmaßnahme

Gemarkung Kronberg, Flur 23, Flurstück Nr. 292

Das Flurstück ist rechteckig und rund 956 m² groß. Auf ihm stehen sechs abgängige Obstbäume, fünf Kirschbäume und ein Apfelbaum. Teilweise sind die Bäume morsch. Insgesamt sind auf der Fläche acht Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm neu zu pflanzen. Empfohlen werden lokal typische und gut nutzbare Sorten. Die jungen Bäume benötigen in den ersten fünf Jahren Anwachshilfe und Erziehungsschnitte, nach weiteren fünf Jahren sollte ein Erziehungsschnitt durchgeführt werden bis nach 15 Jahren auch hier der Grundschnittrhythmus einsetzt.

Die Obstbäume, vor allem die jungen Obstbäume, sind vor Verbiss durch Wildtiere, bei Beweidung auch vor Verbiss durch Weidetiere zu schützen. Gleichzeitig muss das Mähen des Grünlandes bzw. das Beseitigen des mit den Bäumen konkurrierenden Aufwuchses um die Bäume sichergestellt sein.

Nach Westen, und Südosten grenzt Wald an, der bis heute erfolgreich an einer Ausbreitung auf die Fläche gehindert wurde. Im Norden, Süden und Nordosten grenzen Streuobstgrundstücke an. Das Ausgleichsvorsorgekonzept von 2001 stellt den Bereich der Streuobstwiesen im Wald und das Flurstück als mögliche Maßnahmenfläche dar.

Die Streuobstwiesenmaßnahme ist für den Bestand des Hauptgeltungsbereichs mit ehemals ortsnahen Wiesen ein Funktionsausgleich.

Finanzierung und Verwaltung

Die Begünstigten der Planung werden sich vertraglich gegenüber der Stadt bereit erklären, die Durchführung der Maßnahmen mit anschließender Pflege über einen Zeitraum von 30 Jahren zu übernehmen. Der Zugriff auf die Flächen, die sich teilweise nicht im Eigentum des Begünstigten befinden, wird über eine Baulast gesichert.

Die Aufsicht über die Maßnahme liegt beim Magistrat der Stadt Kronberg.

8.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Rechtsgrundlagen für den Natur- und Artenschutz bilden das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629). Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt nach den Vorgaben des BauGB.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A eines mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I – III Am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus. Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Zone C quantitativ des mit Verordnung vom 28.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH.

Im Landschaftsplan des Planungsverbands sind unter der Signatur Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Im Landschaftsplan dargestellte Streuobstwiesen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 (HAGBNatSchG) sind noch in Teilen vorhanden. Feldgehölze sind nicht mehr gesetzlich geschützt. Zum Flurstück 375/194 stellt der Landschaftsplan die Maßnahme Nr. 50 dar, Umwandlung von Waldbeständen in Grünland. Für den externen Geltungsbereich stellt der Landschaftsplan Biotopverbund und Maßnahme 60 dar, Grünlandbewirtschaftung in Kombination mit Obstbaumschnitt, Nachpflanzen von Obstbäumen und Belassen von Höhlenbäumen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214) definiert unter anderem den Begriff Altstandort.

Das Ausgleichsvorsorgekonzept der Stadt von 2001 stellt den südlichen Geltungsbereich noch als Streuobstbestand dar. Von den damals teilweise als abgängig oder tot beschriebenen Bäumen stehen heute nur noch wenige Einzelexemplare. Teile von Flurstück 375/194 werden als Gehölzfläche dargestellt. Die Flurstücke im Kompensationsgeltungsbereich sind als gartenbaulich genutzte Flächen im Außenbereich eingestuft. Die Fläche ist heute stark verbuscht und durchsetzt von wenigen halbwegs intakten, ansonsten abgängigen und toten Bäumen, einem mit einigen Baumhöhlen.

Die Analyse zur Avifauna der Streuobstwiesen in Kronberg i. Ts. von Gottschalk (Bingen 1994) nennt in ihrer Karte „ökologische Bewertung der Streuobstwiesen“ für die damals gegebene Obstwiese im Südosten eine gute Punktzahl. Die Arbeit enthält eine Übersichtskarte für die gesamte Kronberger Feldgemarkung mit einer Auswahl typischer Brutvogelarten (Gartenrotschwanz, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Sumpfrohrsänger, Kleinspecht und Steinkauz). Keine der Arten brütet im überbauten Geltungsbereich. Ein Revier des Gartenrotschwanzes reicht randlich in die Kompensationsfläche im Südsüdwesten. In dieser Teilfläche hat Gottschalk auch den Feldsperling beobachtet. Zur Aktualisierung der Bestandssituation der Fauna führte memo-consulting im Frühjahr 2011 eine Bestandsaufnahme der Vögel und der Fledermäuse durch. Der darauf aufbauende Artenschutzbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung ist Teil der Planung.

Das grundsätzliche Erfordernis einer effektiven Nutzung von Energie (Ökonomie und Ressourcenschutz) und der Reduzierung von CO₂ Emissionen aus fossilen Brennstoffen aus Gründen des Klimaschutzes und die Möglichkeiten des EEG Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2009 vom 25.10.2008 (BGBl. I, S. 2074) zuletzt geändert 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1170) sollen durch die Planung unterstützt werden.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

8.2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Schutzgut Mensch	Das Plangebiet mit ruhiger Lage und schönen Landschaftselementen verfügt über eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	<p><u>Nördliche Grundstücke</u> Die Gärten 177/1 und 177/3 im Norden bestehen aus Rasenflächen.</p> <p><u>Alte Bäume und Unterwuchs, Kastaniengrundstücke</u> Sechs alte Kastanienbäume im Hauptgeltungsbereich, vier auf Flurstück 178/1, (eine davon mit einer deutlich eingeschränkten Wüchsigkeit, so dass mit einem Abgang zu rechnen ist), besitzen einen hohen Wert für das Landschaftsbild und als Biotop für zahlreiche Kleintiere. Das Vorkommen einiger Kleintiere ist vom Fortbestand alter Bäume abhängig. Die Bodenvegetation von Flurstück 178/1 mit vier großen Kastanien entspricht teilweise der nährstoffreicher Laubwälder (Waldmeister). Der Planungsverband hat diesen Bestand nach dem Luftbild als Feldgehölz beschrieben. Treffender ist die hier vorgenommene Darstellung, als vorrangig zu erhaltende Laubbäume. Die vordere Kastanie ist abgängig.</p> <p><u>Gärten mit Bäumen</u> Die folgenden Gärten, jeweils mit einer Kastanie, besitzen nicht die natürliche Bodenvegetation und die typischen, begleitenden Laubgehölze. Sie erfüllen daher nur Teile der oben genannten Biotopfunktion. Der nördliche ist geprägt von Laubbäumen, der südliche von Nadelbäumen.</p> <p><u>Schattengrundstück</u> Das Grundstück 183/6 weist den Charakter eines verwilderten Parks auf. Die Gehölze bieten Lebensraum für schattenertragende Bodenvegetation (Bärlauch) und Kleintiere der Landschaft.</p> <p><u>Gehölzgrundstück</u> Grundstück 375/194 im Südwesten, ein ehemaliges Obstbaumgrundstück, ist mit Gehölzen dicht zugewachsen.</p> <p><u>Wiese und Streuobst § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG</u> Im Süden dominieren große offene Wiesenareale. 2006 wurde hier der Bestand einer 2415 m² großen, gesetzlich geschützten Streuobstwiese festgestellt. Der Bestand an Obstbäumen und die Vitalität der Obstbäume hat in den vergangenen fünf Jahren merklich abgenommen. Im Hauptgeltungsbereich sind zwei Flurstücke, 189/2 teilweise und 191/1 vollständig, als bestehende Streuobstwiese zu erhalten. Der Gartenrotschwanz und der Feldsperling wurden von Gottschalk randlich nur für die äußerste Ecke im Südwesten angegeben. Grünlandflächen ohne Streuobst besitzen, wenn auch geringere, Biotopfunktionen.</p> <p><u>Gartenland am Hof</u> Südlich des Hauses Nr. 22 auf dem Hügel befand sich vor Jahren Gartenbauland. Heute werden die Reihenbeete mit Zier- und Nutzpflanzen gestaltet, flankiert von einzelnen Gehölzen und Resten von Gewächshäusern.</p>

Schutzgüter und ihre Funktion ff.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere ff.	<p><u>Hofbereich</u></p> <p>Die geschotterten und erdigen Hofbereiche bieten Arten, die offenen Boden lieben, wie Sperlingen oder bestimmten Insekten Lebensraumergänzungen. Auch die Ruderalvegetation der Randbereiche ist für einige Kleintiere interessant. Nördlich des Hofes beginnt ein Übergangsbereich, der wieder von Kastanienbäumen geprägt ist.</p> <p><u>Kompensationsgeltungsbereich im Westen</u></p> <p>Der Kompensationsgeltungsbereich im Westen ist oben mit einem großen Speierlingbaum und unten mit einer großen Kastanie eingefasst. Die Bereiche dazwischen sind spontan verbuscht bis stark verbuscht und die alten Obstbäume in keinem guten Zustand. Von diesen sind sieben im Hinblick auf den Biotopwert der Bäume als erhaltenswert eingestuft, davon ein Apfelbaum mit Höhlen.</p> <p>Als Habitat interessant sind im Gebiet die alten Esskastanien und die alten Obstbäume. Daher wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse eingehend untersucht.</p> <p>Vögel</p> <p>Von den Vogelarten ist nur eine, der Gartenrotschwanz in der hessischen Gesamtbewertung als ungünstig - schlecht (rot) eingestuft. Im Plangebiet gibt es zwei dauerhafte Singwarten des Gartenrotschwanzes: Auf einem alten Esskastanienbaum oberhalb des bebauten Grundstücks Talweg Nr. 20 und auf den unteren Bäumen der Obstbaum-Doppelreihe im Süden des Plangebiets.</p> <p>Der Girlitz, der Kernbeißer, die Klappergrasmücke und der Trauerschnäpper werden in der hessischen Gesamtbewertung als ungünstig – unzureichend (gelb) eingestuft. Alle anderen gehören in der hessischen Gesamtbewertung zur Stufe günstig (grün). Bei den Arten der ungünstigen Zustandstufen handelt es sich vorwiegend um Arten der offenen und halboffenen Landschaften mit Hecken und Einzelbäumen sowie der Siedlungsränder, der Parks und Gärten.</p> <p>Auszüge aus dem Artenschutzbeitrag auf der Basis einer avifaunistischen Bestandsaufnahme werden im Anschluss an diese Tabelle wiedergegeben.</p> <p>Fledermäuse</p> <p>Ein Vorkommen der Zwergfledermaus konnte beobachtet werden. Daneben wurde ein einzelner Großer Abendsegler festgestellt, der in der frühen Dämmerung das Gelände in großer Höhe überflog. Als dritte Art wurde die Breitflügelfledermaus einmal am 20. Mai im Vorbeiflug festgestellt.</p> <p>„Als Gebäude bewohnende Fledermausart konnte bei der Zwergfledermaus kein Quartier auf dem Grundstück ermittelt werden. Nach der Flugrichtung kommen die Tiere überwiegend aus östlicher / nordöstlicher Richtung und damit wahrscheinlich aus Quartiergebäuden innerhalb oder am Rande des Stadtgebiets. Die meisten Tiere überfliegen das Grundstück lediglich auf dem Weg in die weiter westlich gelegenen Jagdgebiete in den stadtnahen Streuobstwiesen und Waldrändern.“</p>
---	--



Schutzgüter und ihre Funktion ff.

Fauna ff	<p>Sonstige Arten (Nachtrag v. 27.7.2011)</p> <p>Die Suche nach Fraßspuren der Haselmaus war negativ.</p> <p>Im Umfeld bekannt sind Blindschleichen, die z. B. unter auf dem Boden liegenden Brettern ihren Ruheplatz haben können. Auch hier ist der Fortbestand der Population nicht in Gefahr. Eidechsen wurden nicht gefunden.</p> <p>Die übrigen Oberflächen/Vegetationsflächen sind für geschützte Arten wie z. B. Heuschrecken nicht relevant.</p> <p>Biotope für Offenlandarten der Kulturlandschaft lassen sich nur durch Entbuschung erhalten.</p>
Schutzgut Boden	<p>Der Geltungsbereich bildet zum Talwegs einen recht steilen Osthang. Im Norden steigt dieser bei einer Grundstückslänge von 40 m von 217 auf 227 m ü. NN an: Das sind 25 % oder 1 : 4. Südlich von Nr. 20 steigt das Gelände noch stärker auf 25 m Grundstückslänge im Plan von 215 auf 225 m ü. NN: Das sind dann 40 % oder 1 : 2,5. Weiter nach Süden nimmt die Steilheit deutlich ab.</p> <p>Auch der Südwesthang auf der Seite des Grundwegs ist deutlich geneigt.</p> <p>Der Boden ist, nach dem Vorkommen von Waldbodenpflanzen wie Bärlauch oder Waldmeister zu urteilen, gut mit Nährstoffen und trotz einiger Bäume mit ausreichend Feuchtigkeit versorgt. Die Bodenkarte von Hessen gibt für die benachbarten Hangbereiche Folgendes an: „Parabraunerde erodiert und Braunerderanker aus lösslehmhaltigem Solifluktionsschutt, z. B. aus Phyllit, Sericitgneis oder Grünschiefer“ und „12-50 cm sandig-lehmiger Schluff bis sandig-schluffiger Lehm, steinig-grusig, über schluffigem Lehm bis tonigem Lehm (10-20 cm) über Schutt oder Festgestein“.</p> <p>Baumwurzeln und stellenweise Mauern stabilisieren den Hang. Die Bodenvegetation verhindert Erosion und fördert das Versickern und die Verdunstung von Oberflächenwasser.</p> <p>Felsiger Untergrund kann nicht ausgeschlossen werden. Die Geologische Karte von Preußen von 1927 gibt für den Geltungsbereich Sericitgneis, vergleichbar der Darstellung am ehemaligen Steinbruch am Waldschwimmbad, an.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Die Vegetation verhindert gegenwärtig Wasserrinnen am Hang. Hang- oder Schichtquellen wurden nicht festgestellt. Dies ersetzt jedoch keine Baugrunduntersuchung vor einer Baumaßnahme. Auf die großräumigen Wasserschutzgebiete wurde bereits hingewiesen.</p>

Schutzgüter und ihre Funktion ff.

Schutzgut Klima/Luft	In einiger Entfernung von großen Straßen, in Stadtrandlage, in Randlage eines luftdurchströmten Tals und in der Nähe von Waldbeständen oberhalb sind gute luftklimatische Voraussetzungen gegeben. Abgesehen vom Südhang ist der steile Ostnordosthang wenig besonnt, teilweise von großen Bäumen überstellt und in der Tallage zusätzlich eher feucht und kühl. Der Südhang ist dagegen gut besonnt. Die Stadt Kronberg ist Luftkurort.
Schutzgut Landsch.- bild/ Erholung	Die Reliefenergie und die prächtigen großen Kastanienbäume, weitere erhaltenswerte Laubbäume und das Grünland bieten in Kombination schöne landschaftliche Aspekte, die die vorhandene Bebauung auflockern. Um die Hofanlage auf dem Hangsporn und die sie umgebenden Gartenflächen werden gegenwärtig nicht mehr genutzte gartenbauliche Anlagen umgestaltet oder beseitigt. - Von der Treppe des Friedhofs Thalerfeld blickt man über den Hangfuß im Südteil des Geltungsbereichs auf die Altstadt.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Das alte Doppelhaus, die alten Kastanienbäume und der Wiesenhang mit Streuobstresten zeugen von alter Kronberger Baukultur und Landschaftskultur. Erwähnenswert sind zwei alte Weißdornstämmchen am ehemaligen Aufgang zu Nr. 22, die allerdings auf den Straßenflurstücken Talweg und nicht im Geltungsbereich stehen.
Schutzgüter Wechselbe- ziehungen	Bei fortschreitender Bebauung am Talweg außerhalb des Geltungsbereichs haben sich hier zwischen neuerer Bebauung landwirtschaftliche Wiesen, Bäume und ältere Bebauungsformen erhalten, die oben beschrieben sind.

Auszug aus dem Artenschutzbeitrag: Relevante Arten

Die hier zu betrachtenden Vogelarten leiten sich wie beschrieben aus Erkenntnissen einer Untersuchung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ab. Dabei sind die Randgehölze mit betrachtet worden, da die überplante Fläche wegen ihrer Größe und ihres Zuschnitts so beschaffen ist, dass bei den meisten Vogelarten das Revier über das engere Plangebiet hinausgeht, bzw. umgekehrt, bei außerhalb der Fläche brütenden Individuen das Plangebiet zumindest Teil des Nahrungsreviers ist.

Auch können die Projektwirkungen, etwa baubedingte Störungen, grundsätzlich über die zu bebauende Fläche hinausgehen.

Damit geht das vorliegende Gutachten von einem Vorkommen der in den nachfolgenden Tabellen angegebenen geschützten Arten aus, die einer näheren Risikobetrachtung unterzogen wurden. Die Arten wurden alle einzeln betrachtet, nur die weit verbreiteten und häufigen Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der hessischen Gesamtbewertung mit günstig (grün) bewertet wurden, wurden entsprechend dem aktuellen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2009) lediglich tabellarisch betrachtet.

Auch die oben genannten vorkommenden drei Fledermausarten werden im Artenschutzbeitrag im Einzelnen betrachtet. Alle drei Arten besitzen in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand.

Tabelle Vogelarten im Plangebiet und Gefährdungsstatus.

Vogelart	wiss. Name	SPEC	RLD	RLH	VRL	EUEGF	Verantwortung	bes gesch. BArtSchVO	streng gesch BArtSchVO	Gesamtbewertung Hessen
Amsel	Turdus merula	E						B		Grün
Bachstelze	Motacilla alba							B		Grün
Blaumeise	Parus caeruleus	E						B		Grün
Buntspecht	Dendrocopos major							B		Grün
Eichelhäher	Garrulus glandarius							B		Grün
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	E						B		Grün
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus			3				B		Rot
Girlitz	Serinus serinus	E		V			!	B		Gelb
Grünfink	Carduelis chloris	E						B		Grün
Grünspecht	Picus viridis	2	V			D	!	B	S	Grün
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrurus							B		Grün
Heckenbraunelle	Prunella modularis	E						B		Grün
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes			V				B		Gelb
Klappergrasmücke	Sylvia curruca			V				B		Gelb
Kohlmeise	Parus major							B		Grün
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	E						B		Grün
Rabenkrähe	Corvus corone corone							B		Grün
Ringeltaube	Columba palumbus	E						B		Grün
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	E						B		Grün
Star	Sturnus vulgaris	E						B		Grün
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	E						B		Gelb
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	E						B		Grün
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes							B		Grün
Zilpzalp	Phylloscopus collybita							B		Grün

SPEC = Species of European Conservation Concern (BirdLife International 2004) (E = Art mit günstigem Erhaltungszustand, deren Weltpopulation auf Europa konzentriert ist. 2 = Art mit ungünstigem Erhaltungszustand, deren Weltpopulation auf Europa konzentriert ist).

RLD= Rote Liste Deutschland, RLH = Rote Liste Hessen (V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet)

VRL=EU-Vogelschutzrichtlinie, BArtSchV=Bundesartenschutzverordnung

Verantwortung (! = Hessen beherbergt mind. 10% des bundesdeutschen Bestandes)

Gesamtbewertung Hessen (grün = günstig, gelb = ungünstig – unzureichend, rot = ungünstig – schlecht) (VSW 2009)



8.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch	Bereitstellung von neuen Baugrundstücken und Schaffung von neuem Wohnraum. Die Verkehrsbelastung im Talweg und in der Talstraße nimmt nur in geringem Maße zu.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	<p><u>Bäume und Unterwuchs</u> Einer der vier alten Kastanienbäume auf Flurstück 178/1 kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Die Bewahrung des Waldbodens der oberen Hälfte dieses Grundstücks wird empfohlen, auch um Wurzelkonkurrenz für die Kastanien zu vermeiden. In der unteren Hälfte des Grundstücks werden die Büsche und kleinen Bäume des Flurstücks 178/1 zur Überplanung freigegeben. Es handelt sich hierbei um einen geringfügigen Eingriff, der jedoch in der Situation nach § 34 BauBG nicht eigens zu kompensieren ist. Die abgängigen Bäume im Plangebiet sollen grundsätzlich nicht zur Erhaltung empfohlen werden.</p> <p><u>Schattengrundstück</u> Auf dem Schattengrundstück 183/6 (W3) kann kein Baum erhalten werden. Die beiden Weißdornbüsche liegen nicht im Geltungsbereich. Gehölzunterwuchs (Wertigkeit 1) in der Größenordnung von 770 m² wird Hausgarten.</p> <p><u>Grünland und Streuobst § 13</u> 3.000 m² Grünland (W4 bis W6, Punktzahl 23) werden zu Bauland. Andere große Teile bleiben erhalten. Baurecht für eine Neuversiegelung von 1.930 m² wird zugelassen (W4, W5, W6, Punktzahl 3). Neue Hausgärten (Punktzahl 20) entstehen auf 2.450 m² (W3 bis W6). Auf 4.240 m² wird eingegriffen. Die beiden bestehenden Streuobstgrundstücke werden als solche festgesetzt. Wenige einzelne bestehende Bäume lassen sich zur Erhaltung festsetzen.</p> <p><u>Gartenland und Hofbereich W7 und W8</u> Die Freiflächen von W7 und W8 u. a. mit ehemaligem Gartenbauland auf Flurstück 192/1 und der Hof werden zunehmend gepflegt, aber weiterhin extensiv genutzt. Sie werden daher nicht als Eingriff veranschlagt.</p> <p><u>Kompensationsgeltungsbereich im Westen</u> Die Situation des verbuschten und vergreisten Streuobstbestandes im Westen wird grundlegend verbessert.</p> <p>Vögel Die artenschutzrechtliche Prüfung weist für die Arten im ungünstigen Erhaltungszustand nach, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die Situation dieser Arten verbessern.</p> <p>Insbesondere steht für die Arten, die auf Altholz und Höhlen angewiesen sind, im Geltungsbereich und seiner Umgebung weiterhin ein ausreichendes Angebot an alten Bäumen zur Verfügung. Die Vogelreviere sind nach Aussage des Zoologen (Rücksprache v. 27.7.2011) in der Regel größer als der Geltungsbereich und die Brutplätze wechseln von Jahr zu Jahr. Bei einer ausreichenden Zahl von im Gebiet erhaltenen Kastanien und bei den im Umfeld gegebenen zahlreichen Obstbäumen (Stand 2011) besteht keine Gefährdung für den Fortbestand der Population einer Art. In Kronberg gibt es kein Mangel an alten Obstbäumen oder Feldgehölzen, sondern an Erneuerung der Obstbestände. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 eintritt, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist. Die Singwarten des Gartenrotschwanzes bleiben auch in der Planung erhalten.</p>



Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Beschreibung
der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen ff

	<p>Fledermäuse Die vorhandenen Vegetationsstrukturen haben eine gewisse Bedeutung als Jagdhabitats für die Zwergfledermaus. Es liegt jedoch keine darüber hinausgehende Bedeutung des Plangebiets für die Erhaltung heimischer Fledermäuse vor.</p>
Schutzgut Boden	In die Hangstrukturen wird durch Baumaßnahmen eingegriffen, und bewachsene Bodenfläche wird versiegelt.
Schutzgut Wasser	Neue Versiegelung auf Teilflächen schränkt die Versickerung in geringem Maße ein.
Schutzgut Klima/ Luft	Der Verlust einiger größerer Bäume bedeutet nur für die nahe Umgebung dieser Bäume einen Verlust an Schatten und Verdunstungsfeuchte und -kühle. Die Baumverluste wirken sich durch das klimatisch günstige Umfeld nur in geringem Maß aus.
Schutzgut Landsch.- bild/ Erholung	Es ist das Leitbild des Bebauungsplans, vom Talweg aus zwischen der Bebauung Gärten zu entwickeln. Einzelne Bäume sollen erhalten werden. Der Anblick der Altstadt, von der Treppe des Friedhofs Thalerfeld aus betrachtet, wird verändert sein.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Vom Talweg aus wird man auch nach Umsetzung der Planung typische Landschaftselemente wie alte Häuser und Kastanien und Gärten, vom Grundweg auch Wiesen mit Obstbäumen sehen können.
Schutzgüter Wechselbeziehungen	Schaffung von Wohnraum bei nur maßvoller zusätzlicher Versiegelung

8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Zahlenbilanzierung Eingriff und Ausgleich erfolgte bereits in Kapitel 8.1.2.2

Schutzgut Mensch	Durch den Erhalt einzelner Bäume und die großen neuen Gärten, die teilweise als Ersatz für den Verlust von Landschaftselementen im Geltungsbereich dienen, wird ein attraktives und gut durchgrüntes Baugebiet geschaffen.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	<p><u>Alte Bäume und Unterwuchs, Streuobst</u> Fünf von sechs großen, vorrangig zu erhaltenden Kastanien und einige kleinere, erhaltenswürdige Bäumen lassen sich festschreiben. Wie schon erwähnt, werden zwei Flurstücke als bestehende Streuobstfläche nach § 13 HAGBNatSchG ausgewiesen. Im Kompensationsgeltungsbereich S2 werden ein alter Speierling, eine alte Kastanie und sieben bestehende Obstbäume festgesetzt.</p> <p><u>Kompensationsgeltungsbereich S2</u> Der Kompensationsgeltungsbereich wird als Streuobstwiese wieder hergestellt und ergänzt (1.770 m²).</p> <p><u>Gehölzgrundstück, Randstreifen mit Streuobstreihe S3</u> Ein verbuschter Randstreifen wird geräumt und eine Streuobstbaumreihe gepflanzt (780 m²).</p> <p><u>Gartenfläche mit Obstbäumen G</u> Für eine Gartenfläche von 1.120 m² mit jungen Obstbäumen wird eine Bestockung von 10 Obstbäumen vorgeschrieben und dann als arten- und struktureicher Hausgarten (Punktzahl 25) bewertet.</p> <p><u>Nistkästen</u> Neben den vorgesehenen bereits beschriebenen Vermeidungs – und Kompensationsmaßnahmen wird zur Überbrückung nicht auszuschließender Brutplatzverluste bis zu Entstehung neuer gemäß Artenschutzbericht auch das Aufhängen von 10 Nistkästen für Gartenrotschwanz und Trauerschnäpper vorgeschrieben.</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen</u> Streuobstwiederherstellung und -neuanlage im Wald nahe der Gemarkungsgrenze zu Mammolshain sind geplant. Auf einem 2.800 m² großen Grundstück werden 1.700 m² als Teilausgleich für den Eingriff in die Streuobstwiese (außerhalb der Punktebilanz der Abwägung) angerechnet. Der andere Flächenanteil von 1.100 m², Streuobstbestände wiederhergerichtet (550 m²) und ergänzt (550 m²), dient dem Ausgleich der Abwägung. Die Fläche 950 m² dient dem Biotopwertausgleich für den Eingriff in die Streuobstwiese außerhalb der Punktebilanz der Abwägung.</p> <p><u>Neue Hausgartenfläche</u> Die neue Hausgartenfläche von 2.450 m² wird mit einer Punktzahl von 20 angesetzt. Typische Kronberger Gärten besitzen Biotopfunktionen (S. o.).</p> <p><u>Hofbereich</u> Randflächen und offener Bodenbereich entstehen in der Regel ohne Planung. Versiegelungen von Freiflächen sind möglichst gering zu halten.</p> <p><u>Spaltenquartiere an Gebäuden</u> Folgender HInweis wird gegeben: Zusätzlich wäre die Schaffung von Spaltenquartieren für Zwergfledermäuse unter Außenverkleidungen an den neu entstehenden Gebäuden leicht möglich.</p>

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ff.

<p>Schutzgüter Pflanzen und Tiere ff</p>	<p>Artenschutz Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt: - Beseitigung von Gehölzen im erforderlichen Umfang außerhalb eines Zeitraums Mitte April bis Anfang August (außerh. der Brutzeit) - Weitestgehende Erhaltung der alten Esskastanienbäume und der Obstbaumbestände - Nachpflanzung von Obstbäumen im Westteil des Plangebiets zumindest im gleichen Umfang, in dem Obstbäume der Bebauung weichen müssen - Entbuschung der externen Ausgleichsfläche westlich des Plangebiets, Freistellung des noch vitalen älteren Baumbestands und Nachpflanzung von Obstbäumen - Anbringen von je ca. fünf Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter außerhalb des direkten Eingriffsbereichs (insbes. für Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper) Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Planunterlagen verbindlich festgeschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind als CEF Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) vorgeschrieben. Der Umweltbericht schreibt in Kapitel 8.5.2 ein Monitoring vor. - Eine Ausnahmeprüfung ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen (insgesamt) Für den Ausgleich des Eingriffs in die gesetzlich geschützte Streuobstwiese von 2.415 m² werden 780 m² mit sieben Streuobstbäumen (S3) und extern 1.700 m² mit 17 Bäumen neu bepflanzt. Weiterhin werden in diesem Rahmen als Ausgleich des Biotopwertes 8 Streuobstbäume zusätzlich gepflanzt. Im Rahmen der Abwägung werden 885 m² Streuobst wiederhergerichtet und dazwischen 885 m² Streuobst ergänzt (S1), extern 1.100 m² Streuobstbestände wiederhergerichtet und ergänzt und 1120 m² Garten und Grünland mit Obstbäumen angereichert (G). Das Volumen der Kompensationsflächen ist in der Abwägung gegenüber 1.790 m² neu versiegelter Fläche oder vorher rund 4.000 m² Grünland Gehölzanteil und Randstreifen angemessen. Die Punktbilanz schließt annähernd ausgeglichen ab.</p>
<p>Schutzgut Boden</p>	<p>Ein Funktionsausgleich für eine maßvolle neue Versiegelung durch Beseitigung anderer Versiegelung kann hier nicht angeboten werden. Neugestaltung von Streuobstbiotopen sind daher nicht als Funktionsausgleich, sondern als Ersatz anzusehen. Nach den Baumaßnahmen kann in Kronberg von einer angemessenen Bodenbegrünung ausgegangen werden.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>Feuchtbiotope sind nicht betroffen. Der Verlust natürlicher Versickerung und der damit erhöhte Abfluss lassen sich in geringem Maße über Zisternen mit Gartenbewässerungsnutzung puffern. Der Boden ist gemäß Bodenkarte nicht für Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die Entwässerung und Abwasserentsorgung erfolgt wie allgemein im Talweg über die Mischkanalisation. Kompensation ist auch hier nicht Funktionsausgleich, sondern Ersatz. Für Ableitung von Niederschlagswasser am Hang oberhalb der neuen Gebäude muss gesorgt werden.</p>



Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ff.

Schutzgut Klima/ Luft	Kühle, schattige und feuchte Bedingungen für Waldbodenvegetation fallen teilweise weg. Die Hauptkompensationsmaßnahme ist die Wiederherrichtung bzw. Neugestaltung von Obstbaumbeständen. Sie dient auch als Funktionsausgleich für andere Landschaftspotentiale. Die vorgesehenen Maßnahmen sind auch für das Kleinklima unter großen Bäumen nur Ersatz. Mit dem Erhalt von Bäumen und der Neupflanzung von Obstbäumen wird auch in Zukunft das Ausfiltern von Schwebstoffen aus der Luft und im Sommer die Beschattung und Verdunstung erhöht.
Schutzgut Landsch. bild/ Erholung	Die Wiederherrichtung bzw. Neugestaltung von Streuobstbeständen ist in ihren positiven Wirkungen hier eher Funktionsausgleich als Ersatz für Verluste und die Neugestaltung des Landschaftsbilds. Die Gärten spielen als grüne Siedlungsfreiräume eine wichtige Rolle. Auch für die Veränderung im Blickfeld der Treppe des Friedhofs sind Obstbaumpflanzungen Ersatz.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Das alte Doppelhaus, insgesamt <i>sechs</i> große alte Kastanien und der Speierling werden erhalten. Die geplante Neubebauung wird begleitet von alten und neu wieder anzulegenden Grünstrukturen und ist damit in die Umgebung eingebunden.

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Beibehaltung der bisherigen landschaftlich geprägten Flächen wäre denkbar, entspricht aber nicht der Ausnutzung guter Bedingungen für Bebauung.

Die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans mit der gegebenen Erschließung führen zu Möglichkeiten, erschlossenes Bauland innerhalb gewachsener Strukturen in Kronberg anzubieten. Eine stark verdichtete Bauweise wird angesichts der begrenzten Kapazität der Anbindung Talstraße nicht vorgesehen. Im Interesse einer durchgrünten Bebauung wird auch auf eine stärkere Bebauung des Hangsporns, bei gleichzeitigem Belassen des Südwestens als Grünlandhang, verzichtet.

Ehemalige Siedlungs- und Verkehrsflächen stehen in Kronberg nur am Bahnhof zur Verfügung. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme stellt die Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche am Bahnhof eine aktuelle Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Kronberg dar. Daneben erfolgen kontinuierlich optimierende Umplanungen in Bestandsgebieten. Bebauungspläne der Innenentwicklung werden zur Nachverdichtung bestehender Wohngebiete aufgestellt.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kronberg weiter besteht und weitere kurzfristig verfügbare Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, wird die Ausweisung des Wohngebiets erforderlich.

Das ausgewiesene Wohngebiet ist im RegFNP als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan des Planungsverbandes und der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP haben auch unterschiedliche Neubauf Flächen in der Stadt Kronberg untersucht, bewertet und ausgewiesen. In den nächsten Jahren sollen die im RegFNP vorbereiteten geplanten Flächen sukzessive entwickelt werden.

8.5 Zusätzliche Angaben

8.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Analyse zur Avifauna der Streuobstwiesen in Kronberg i. Ts. von Gottschalk (Bingen 1994) und die Ausgleichsvorsorge von 2001, die sich u. a. intensiv mit dem Zustand der Streuobstwiesen auseinandersetzen, wurden dem Umweltbericht zugrunde gelegt. Diese wurde im Frühjahr 2011 ersetzt durch eine faunistische Bestandsaufnahme zu Vögeln und Fledermäusen von memo-consulting (Seeheim-Jugenheim). In diesem Rahmen konnten keine weiteren zu berücksichtigenden Artengruppen festgestellt werden.

Die Beurteilung des Pflanzenbestandes vor Ort hat weitere Einschätzungen, auch zu anderen Potenzialen, ermöglicht.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Viele Angaben, wie z. B. zur Verkehrskapazität der Talstraße, oder zu lokalklimatischen Verhältnissen beruhen auf Beobachtungen und Rückschlüssen aufgrund von Erfahrungen und nicht auf Messungen oder Zählungen im Einzelnen. Eine Baugrunduntersuchung wurde, entsprechend allgemeiner Planungspraxis, nicht vorgenommen und wird für die einzelnen Bauvorhaben zur Auslegung von Details empfohlen.

Die in Frage kommenden Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind im Rahmen der hier vorgenommenen Umweltprüfung erörtert worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebiets vorliegen.

8.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das Umweltreferat der Stadt verwaltet u. a. die Erfordernisse des Baumschutzes in Kronberg. Gleichzeitig wird das Umweltreferat die Umsetzung der festgesetzten Streuobstmaßnahmen und die kontinuierliche Wiesenmahd begleiten.

Das Umweltreferat wird beauftragt, spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu überprüfen, ob und wie die Kompensationsmaßnahmen erfolgt sind, und vorzuschlagen, wie die bis dahin nicht durchgeführten Maßnahmen durchzuführen sind, oder mit welchen alternativen Maßnahmen man dem Kompensationserfordernis gerecht werden kann.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Westseite des vorhandenen Talwegs im Rentbachtal gibt es die Möglichkeit, zwischen vorhandener Bebauung und unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung zehn neue Häuser bzw. Doppelhaushälften mit Gärten zuzulassen. Die Bebauung der Hanglage ist technisch machbar.

Die in der Nordhälfte des Hauptgeltungsbereichs vorkommenden sechs schönen, alten Kastanienbäume können bis auf eine erhalten werden. Weitere Bäume lassen sich in das Baukonzept integrieren.

Eine bestehende Streuobstwiese wird zum Erhalt festgesetzt, eine spontan verbuschte Streuobstwiese wiederhergerichtet bzw. ergänzt, eine Obstbaumreihe auf spontan verbuschtem Gelände neu gepflanzt und eine Gartenfläche mit Obstbaumanteil festgesetzt.

Hinzu kommen vertraglich gesicherte Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen. Geplant ist die Wiederherstellung und Neuanlage einer Streuobstwiese im Wald nahe der Gemarkungsgrenze zu Mammolshain auf zwei Flurstücken von 2.800 m² und eine 956 m².

Die Eingriffe und die Kompensationen sind in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nachgewiesen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Nach dem nun vorgesehenen Konzept sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten. Die Kompensationsmaßnahmen sollen nunmehr weitestgehend auf Flächen außerhalb der festgesetzten Baugebiete durchgeführt werden. Somit lassen sich die Maßnahmen besser langfristig durchsetzen und kontrollieren.

9. Abwägung

Abgewogen wurden folgende Belange:

- Die anhaltende Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten bzw. Wohnraum in Kronberg,
 - die günstige Situation eines an Erschließung bzw. Infrastruktur voll angebundenen Gebiets,
 - die Ausweisung in der vorbereitenden Bauleitplanung (Regionaler Flächennutzungsplan) als Baufläche,
 - das Konzept einer maßvollen Baudichte zur Vermeidung von zu viel Verkehr im Erschließungssystem,
 - die bauliche Erneuerung und maßvolle Ergänzung bzw. Erweiterung auf dem Hügel,
 - die Beschränkung der Baumassen am Talweg und auf dem Hügel.
-
- Die Chancen, ein gut durchgrüntes Baugebiet zu konzipieren,
 - Möglichkeiten zur Schonung wertvoller Kastanienbäume und einer Streuobstwiese,
 - die großflächige Neugestaltung von Streuobst- bzw. Obstbaumbeständen,
 - Beachtung der Bedingungen des Artenschutzes,
 - Anreize zu energieeffizientem Bauen.
-
- Die Verpflichtung zum Monitoring, das heißt zur Überprüfung, Nachbesserung und ggf. Alternativenbenennung bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Der Plan wurde nach den hier genannten Abwägungskriterien erstellt.

Im Laufe der Beteiligungsrounden zur Planung wurden Anregungen eingebracht und Ergänzungen und Änderungen vorgenommen:

Die Bestandsaufnahme wurde entsprechend überarbeitet. Die vorgebrachten Bedenken, dass die Landschaftsverluste zu groß seien und die Neubebauung am Talweg möglicherweise zu massiv wirke, wurden im Rahmen der Aufgabenstellung berücksichtigt.

Die baulichen Anlagen auf dem Hügel wurden ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen: Auch hier werden angepasste Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Eine Verbreiterung des Talwegs auf die Flurstücke der Anlieger wurde angeregt, geplant und später wieder verworfen: Auf der Westseite des Talwegs gehört zu seinem Flurstück ein Grünstreifen. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Er kann unabhängig vom Bebauungsplan umgenutzt werden, z. B. zur Verbesserung des Angebots öffentlicher Parkplätze.

Die Bauhöhen werden nun, angepasst an die jeweiligen Grundstücke und mit Bezug zur Umgebung in m ü. NN festgesetzt. Firsthöhe und Traufhöhe werden vorgegeben.

Oberirdische Garagen, Carports sind allgemein in den überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Carport grundsätzlich und Garagen nur bei Einbau in den Hang mit Dachbegrünung zulässig. Um die Entstehung einer in einer Linie gezogenen Straßenfront am Talweg zu verhindern, sind in den Plangebieten W1 - W5 Garagen und Carports so anzuordnen, dass sie mind. 1,5 m hinter dem Hauptgebäude zurückspringen.

In den Plangebieten W1 bis W6 wird bei freistehenden Einzelhäusern max. 180 m² Grundfläche zugelassen, bei Doppelhaushälften max. 90 m² Grundfläche. Um einen Anreiz für Energieeffizienz zu geben, wird beim Bau eines Energieeffizienzhauses mit max. 55 kWh/(m²a) bei freistehenden Einzelhäusern max. 220 m² Grundfläche, bei Doppelhaushälften max. 110 m² Grundfläche zugelassen.

In den Plangebieten W7 und W8 ist bei freistehenden Einzelhäusern max. 150 m² Grundfläche zugelassen, beim Bau eines Energieeffizienzhauses mit max. 55 kWh/(m²a) max. 180 m² Grundfläche.

Die Doppelhäuser werden u. a. aus Gründen der Energieeinsparung zugelassen.

In den Einzelhäusern sind zwei Wohnungen, in den Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig.

Die Bebauung auf dem Hügel orientiert sich an der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Eine Privatstraße nach Süden und ein Grundstückstreifen für Leitungen nach Osten sichern die Anbindung für des Grundstücks.

Unter den genannten Vorgaben, einschließlich der zu berücksichtigenden Abstandstreifen, lässt sich auch ein Baufenster für W8 festsetzen.

Die Bebauung von W3 erhält bei der starken Hangneigung ein Baufenster von 15 x über 25 m. Die Baufenster von W4 bis W6 sind auf 15 x 20 m dimensioniert. Auch die weiteren Baufenster am Talweg erhalten Baufenster mit 15 m Tiefe. Die Baufenster von W7 und W8 sind auf 14 x 16 begrenzt um auf dem Hügel nicht zu dominant zu wirken.

Bei den Hauptbaukörpern sind geneigte Dächer mit mittig zur Gebäudetiefe angeordneten Firsten zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 15° und 45°. Die Firstrichtung der Häuser am Talweg ist parallel zur Erschließung auszurichten.

Bei den Nebenkörpern oder untergeordneten Anbauten sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

Flachdächer, die nicht als Terrassen benutzt werden, sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind in gleicher Neigung mit der Dacheindeckung auszuführen.

Die Wiederherrichtung bzw. Neuanlage von Streuobst- und Obstbaumbeständen wird neu festgelegt, so dass die Bedingungen für eine Befreiung von § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG erfüllt werden.

Als Beitrag zum Artenschutz wird das Aufhängen von 10 Nistkästen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter und die Ausweisung der Maßnahmen als vorgezogene Maßnahmen in den Festsetzungskatalog übernommen.