

**Landschaftspflegerischer Beitrag  
zum Bebauungsplanentwurf**

**„Oberseelbacher Straße“**

**der Stadt Idstein, Stadtteil Dasbach**

Planungsbüro **RENATUR**  
Dipl.-Ing. Andreas Helldrich  
Landschaftsarchitekt AKH  
Weiherwiese 28-30  
65510 Idstein

Bearbeiterin: Dipl. Geogr. Anja Reymann

Juni 2003



# 1 Allgemeines

## 1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberseelbacher Straße“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Dasbach. Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene Wohnbebauung von den Straßen Auf dem Baumel und Oberseelbacher Straße nach Süden hin an.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Oberseelbacher Straße (Flst. 58/1), Teile des als Acker genutzten Flurstückes 57/7 sowie den Großteil der als Streuobstwiese und Garten genutzten Parzelle 143/3.

Das Gebiet schließt sich den Gärten der als Einfamilienhäuser genutzten Bebauung an. Der Planungsraum steigt nach Süden von etwa 355 m auf 360 m ü. NN an. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 0,64 ha.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsziele

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 8 - 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung vom 23. Juli 2002 aufgestellt.

Durch diesen Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 5 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vorbereitet, so dass im Sinne einer allgemein gebotenen Konfliktbewältigung nach § 1 BauGB ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz erbracht wird. Gemäß § 8a BNatSchG sind die Aspekte Vermeidung, Ausgleich und Ersatz *abschließend* im Bauleitplan zu regeln. Die *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung* ist demnach fester Bestandteil des landschaftsplanerischen Beitrages.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle festgesetzt werden. Die Maßnahmen an anderer Stelle können den „Eingriffsgrundstücken“ zugeordnet werden.

Im Regionalplan Südhessen 2000 wird der Planungsraum als Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist Dasbach von einem regionalen Grünzug umschlossen. Nach Kapitel 2.4-4 RPS ist dem Bedarf der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Taunus.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (1985) ist die Obstwiese als Kleingartengebiet dargestellt. In dem sich in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplan (FNP) ist die Obstwiese als zu erhaltender Streuobstbestand dargestellt.

Es handelt sich bei dieser Obstwiese zumindest teilweise um ein nach § 22 HENatG geschütztes Biotop.

An die Südgrenze des Geltungsbereichs grenzt der Limes als Bodendenkmal an, der in diesem Bereich nicht sichtbar ist.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor. Darüber hinaus sind zur Erschließung Verkehrsflächen geplant, den Übergang zum Außenbereich sollen Grünflächen bilden.

## **2 Landschaftsanalyse und Bewertung**

### **2.1 Naturräumliche Zuordnung**

Das Plangebiet lässt sich naturräumlich der Idsteiner Senke zuordnen, einer 3-4 km breiten Grabensenke zwischen Westlichen und Östlichen Hintertaunus. Sie bildet eine Fortsetzung des Limburger Beckens in das Gebiet des Hintertaunus hinein. Vor allem der Hauptteil (Goldener Grund) ist mit den fruchtbaren Böden und der klimatisch geschützten Lage mit dem Limburger Becken zu vergleichen. Das Plangebiet selbst liegt am Rande des Idsteiner Grundes, einem Seitenast der Idsteiner Senke, im Übergangsbereich zu dem Grabenschollengefüge des Idsteiner Waldes.

### **2.2 Geologie und Relief**

Der Untergrund des Planungsraumes wird von unterdevonischen Tonschiefern gebildet. Oberflächen nah steht Lößlehm mit Schieferbeimengungen bzw. Schieferzersatz an (Solifluktionsschutt).

Das Gebiet weist insgesamt nur eine relativ geringe Reliefenergie auf und ist leicht nach Nordwesten exponiert.

### **2.3 Böden**

Die Nutzung spiegelt die beiden im Gebiet vorkommenden Bodenarten wieder: Der als Obstwiese genutzte Teil wird als Pseudogley, häufig überdeckt von Kolluvium, aus Lößlehm, der als Acker genutzte Bereich wird als Parabraunerde, z.T. schwach podsolig, örtlich Pseudogley-Parabraunerde aus Solifluktionsschutt beschrieben.

Die Böden im Plangebiet sind teilweise mit dem Weg versiegelt, darüber hinaus werden sie als Acker- und Grünland bzw. Grünfläche genutzt. Die Bodenstruktur sowie das Bodenleben sind in gesamten Gebiet bereits durch Versiegelung, landwirtschaftliche Bearbeitung und Gartennutzung beeinträchtigt.

### **2.4 Hydrologie**

**Oberflächenwasser:** Das Planungsgebiet entwässert in Richtung des mäßig belasteten (Güteklasse II) Oberlaufs des Dasbachs, welcher in den Wörsbach mündet.

**Grundwasser:** Der Planungsbereich liegt in einem Gebiet mit sehr geringer Grundwasserergiebigkeit verfügt (2-5 l/s). Der schlecht durchlässige Grundwasserleiter verfügt über eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Da die Idsteiner Senke ein Akkumulationsgebiet ist, wird das Grundwasser von Deckschichten besser vor Verschmutzung geschützt als die umliegenden Erosions-

gebiete. (Hydrogeologischen Karte der Standortkarte von Hessen und dem Hydrogeologischen Kartenwerk Hessen)

## 2.5 Klima

**Regionalklima:** Für einen Mittelgebirgsstandort erweist sich das Klima der Idsteiner Senke als relativ mild und mit unterdurchschnittlicher Wasserversorgung der Vegetation. Damit hebt sich der trockenmilde Bereich klimatisch vom feucht-kühlen Taunus ab und tendiert eher zum Limburger Becken. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt zwischen 650 und 750 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8,0°C und 8,5°C, womit das Gebiet zu den wärmsten Bereichen im Taunus gehört.

Die Vegetationsperiode hängt ab von einem Tagesmittel der Temperatur von mindestens 5°C. Sie beginnt zwischen dem 20. und 25. März und endet zwischen dem 5. und 10. November. Die Vegetationsperiode dauert demnach 210-230 Tage.

**Lokalklima:** Das Geländeklima wird in Abhängigkeit von der geomorphologischen Situation und des Bewuchses modifiziert. Die Böden sind trotz der geringen Niederschläge gut mit Wasser versorgt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind Kaltluftproduzenten. Die Kaltluft fließt die Oberseelbacher Straße in Richtung Norden hinunter. Im Vergleich zu den angrenzenden großen Ackerflächen spielt der Gelungsbereich als Kaltluftproduzent eine nur unbedeutende Rolle. Die zahlreichen Gehölze sorgen für ein gutes kleinklimatisches Leistungspotential.

## 2.6 Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)

Mit der potentiell natürlichen Vegetation soll - unabhängig von nutzungsbedingten Vegetationsveränderungen - das heutige natürliche Wuchspotential der Landschaft dargestellt werden. Diese theoretische Vegetation würde die Kulturlandschaft bedecken, wenn man den menschlichen Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Industrie und Siedlungen gedanklich ausschaltet und langwierige Entwicklung bis zum Klimaxstadium der Sukzession gedanklich überspringt. Somit entspricht die heutige potentiell-natürliche Vegetation (hpnV) den heutigen Standortsbedingungen einschließlich aller tief greifenden, irreversiblen Veränderungen durch vielfältige Nutzungseingriffe. (BASTIAN & SCHREIBER, S. 141)

Östlich der Oberseelbacher Straße kommen Standorte natürlicher Waldmeister-Buchenwälder (Galio odorati-Fagetum) vor. Galio-Fagetum-Wälder stocken meist auf tiefgründigen, mesotrophen Braun- und Parabraunerden mit mittleren Basen- und Nährstoffgehalt sowie Mull, seltener Moder als Humusform.

Andere Gesellschaften als Buchen-Wälder können sich nur dort einstellen, wo die Buche in ihrer Konkurrenzkraft deutlich behindert wird. Dies ist in staunassen Bereichen (westlich der Oberseelbacher Straße, Pseudogley) der Fall. Dort ergeben sich Übergänge zum Stellario-Carpinetum (bodenfeuchter Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald): die Rotbuche wird von Hainbuche, Stieleiche, Esche und Bergahorn als Hauptbaumarten weitgehend abgelöst.

## 2.7 Biotoptypen - Reale Vegetation

Die reale Vegetation zeigt so genannte Ersatzgesellschaften, die infolge anthropogener Einflüsse an die Stelle der potentiell natürlichen Vegetation treten. Sie unterscheidet sich im Planungsgebiet deutlich von der hpnV.

Das Teilgebiet östlich der Oberseelbacher Straße wird derzeit intensiv als Acker genutzt, eine nennenswerte Segetalflora ist nicht entwickelt.

Der westlich der Straße gelegene Bereich gliedert sich im Wesentlichen in einen gut gepflegten Obstgarten mit Obstbaumhochstämmen und Beerensträuchern und eine verwilderte Streuobstwiese mit einigen alten Apfelbäumen. Dieser Bereich ist als § 23er-Biotop zu werten. Darüber hinaus wird die Fläche teilweise von den Anwohnern der Straße auf dem Baumel als Garten mitgenutzt.

Die Fläche bietet mit ihrem Strukturreichtum (mehrschürige Wiese, selten gemähte Wiese mit Hochstauden, Beerensträuchern, Himbeergestrüpp, Baumjungwuchs, Laubsträucher, teilweise sehr alte Obstbaumhochstämme) bei einer insgesamt offenbar extensiven Nutzung zahlreichen Tieren gute Lebensbedingungen. Auf der Fläche vollzieht sich ein fließender Übergang von den im Norden angrenzenden Hausgärten zu der südlich gelegenen Streuobstwiese.

Negativ fallen die Nadelbäume (Fichte, Kiefer, Lärche, Lebensbaum) an den Parzellenrändern auf. Auffällig ist außerdem ein recht großer Bestand von *Rheynoutria japonica* (Japanischer Riesenknöterich) in der östlichen Ecke der Parzelle. Die Nutzung der Parzelle 148/1 geht über die südliche Parzellengrenze hinaus (vgl. Bestandskarte).

## 2.8 Tierwelt

Die Obstwiese ist für Arten der Siedlungen und der Gebüsch- bzw. Streuobstbestände von Bedeutung. Sie bildet derzeit einen Übergang zwischen der Wohnbebauung und der offenen Flur und hat daher für Tiere des Offenlandes nur eine geringe Bedeutung. Die vielfältigen Gehölzstrukturen bilden zusammen mit den Wiesen einen wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für Vögel. Insbesondere für Insekten haben die ruderalen Säume eine große Bedeutung. Aufgrund der Verzahnung mit den Hausgärten sind jedoch besonders störepfindliche Arten nicht zu erwarten.

Das Gebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für die unten aufgeführten Arten dar:

### Vögel (Aves)

Mäusebussard (*Buteo buteo*)  
Ringeltaube (*Columba palumbus*)  
Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)  
Blaumeise (*Parus minor*)  
Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)  
Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)  
Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)  
Buchfink (*Fringilla coelebs*)  
Raubwürger (*Lanius excubitor*)  
Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)

Turmfalke (*Falco tinnunculus*)  
Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)  
Kohlmeise (*Parus major*)  
Amsel (*Turdus merula*)  
Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)  
Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)  
Bachstelze (*Motacilla alba*)  
Feldsperling (*Passer montanus*)  
Grünspecht (*Picus viridis*)  
Goldammer (*Emberiza citrinella*)

### Säugetiere (Mammalia)

Maulwurf  
Zwergfledermaus (RL 3, Hessen 1995)  
Feldmaus

Wildkaninchen  
Schermaus  
Igel

## Heuschrecken (Saltatoria)

Gewöhnliche Strauchschrecke (Pholidoptera griseoaptera)  
Roesels Beißschrecke (Metrioptera roeseli)  
Wiesengrashüpfer (Chorthippus dorsatus)  
Gemeiner Grashüpfer (Chorthippus parallelus)

Des Weiteren kann mit Reptilien wie Blindschleiche und Eidechsen sowie Insekten in deren unterschiedlichen Entwicklungsstadien gerechnet werden. In vier Obstbäumen gibt es Baumhöhlen, es ist aber unklar inwieweit diese von Tieren genutzt werden.

## 2.9 Aktuelle Nutzungen

Im Geltungsbereich befinden sich ein asphaltierter Weg mit Wiesensäumen, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und eine Wiese mit zahlreichen Gehölzstrukturen.

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen/Weg	380
Wiesensaum	180
Acker	1.470
Grünland	3.710
Gehölze	690
<b>Summe</b>	<b>6.430</b>

Tab. 1: Nutzungsarten im Geltungsbereich

## 2.10 Landschaftsbild

Die Fläche ist nur von der unmittelbar angrenzenden Flur aus einsehbar. Die Sichtzonen, von denen man das Gebiet sehen kann haben eine Längenausdehnung von 500 m bis etwa 1.500 m, damit sind Fernwirkungen ausgeschlossen. Derzeit wird das Landschaftsbild von den Gehölzstrukturen des Geltungsbereichs selber sowie der angrenzenden Gärten geprägt. Auch im Süden des Geltungsbereichs schließt sich eine Streuobstwiese hangaufwärts an.

Negativ fallen die Nadelbäume im Geltungsbereich sowie in der umliegenden Gärten auf.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Limes ist in diesem Bereich nicht sichtbar.

## 2.11 Immissionen

Stark befahrene Straßen und Gewerbebetriebe mit entsprechendem Lärm und Schadstoffausstoß sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 2.12 Zusammenfassende Bewertung

Im Gebiet gibt es keine natürlichen, ungestörten Böden mehr. Durch Versiegelung und landwirtschaftlicher sowie gärtnerischer Nutzung sind die Böden bereits beeinträchtigt.

Das Grundwasser ist durch mächtige Deckschichten geschützt.

Hinsichtlich der Fauna handelt es sich westlich der Oberseelbacher Straße um ein größtenteils wertvollen und zu schützenden Bereich. Während die Fläche für Tiere des Offenlandes kaum Bedeutung hat bietet sie insbesondere für Vögel der Siedlungen, Gebüsche und Streuobstwiesen einen wertvollen

Lebens- und Nahrungsraum. Östlich der Oberseelbacher Straße ist der Biotopwert aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stark beschränkt.

Die Fläche weist keine Fernwirkung auf das Landschaftsbild auf. Die zahlreichen Laubgehölze wirken sich positiv aus, während die Nadelbäume störend wirken.

### 3 Eingriffe durch die Planung, Bilanzierung, Bewertung

#### 3.1 Eingriffe gemäß § 5 HENatG

Nach § 5 HENatG liegt ein Eingriff vor, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt, das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor und hat im Sinne der allgemein gebotenen Konfliktbewältigung (§1 BauGB) einen entsprechenden Ausgleich mittels festzusetzender, konkreter Maßnahmen vorzubereiten. Der Bebauungsplan bereitet folgende Eingriffe vor:

- Verringerung der natürlichen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden durch die Bodenversiegelung. Vergrößerung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet, negative Beeinflussung des Grundwassers durch geringere Anreicherung (Neubildung) und höheren Wasserverbrauch.
- Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die geplanten Überbauungen und durch die Steigerung der Nutzungsintensität des Raumes. Beeinträchtigung der benachbarten Flächen durch die Störungen und Beunruhigungen durch die künftige Nutzung.
- Intensivierung der Raumnutzung durch den Menschen und dessen Infrastruktur.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung in Ortsrandlage.
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch den Verlust von kältluftproduzierenden Flächen.
- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Emissionen durch fossile Brennstoffe, Abwässer, Müll und Autoverkehr.

#### 3.2 Bilanzierung der geplanten Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet, von Verkehrs- sowie öffentlichen Grünflächen vor. Im Einzelnen sind folgende Flächennutzungen geplant:

	Gesamtfläche	Fläche versiegelt	Fläche unvers.
Straßenverkehrsfläche	1.510 m <sup>2</sup>	1.510 m <sup>2</sup>	
Allgemeine Wohngebiete	4.650 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	3.250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	270 m <sup>2</sup>		270 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsummen</b>	<b>6.430 m<sup>2</sup></b>	<b>2.910 m<sup>2</sup></b>	<b>3.520 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2: Geplante Maßnahmen

### 3.3 Bewertung der geplanten Eingriffe und landschaftspflegerische Zielformulierungen

#### Wasserhaushalt

Die Versiegelungen durch Überbauungen und Befestigung von Flächen bewirken eine verminderte Infiltration des Regenwassers in den Boden und eine verminderte Wasserspeicherkapazität. Der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet wird erhöht, dies bewirkt eine verstärkte Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation oder auch direkt in die Vorfluter, wodurch es schneller und öfter zu Hochwasser kommen kann. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in den Abwasserkanal wird relativ sauberes Wasser mit Schmutzwasser vermischt und somit unnötig verschmutzt. Eine erneute völlige Reinigung des Wassers ist kaum möglich und sehr aufwendig.

Da die Eingriffswirkungen durch die großflächige Versiegelung erheblich sind, ist es notwendig, diese so weit wie möglich zu minimieren. Dies kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Wege und Stellplätze erreicht werden. Die befestigten Flächen sollten so gering wie möglich gehalten werden, um möglichst große Versickerungsflächen zu erhalten. Auch Bepflanzungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Durch Baum- und Strauchpflanzungen vergrößert sich die benetzbare Oberfläche; es kann mehr Wasser verdunsten und das Wasser gelangt langsamer zum Boden, um dort zu versickern.

Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der stark lehmigen, zu staunässe neigenden Böden kaum möglich.

In der folgenden Tabelle wird anhand des Oberflächenabflusses errechnet, ob ein Ausgleichsdefizit hinsichtlich des Wasserhaushaltes besteht. Dazu werden die Abflussbeiwerte (ABW) von Bestand und Planung gegenüber gestellt. Zur Berechnung wurden die Abflussbeiwerte aus der entsprechenden Literatur<sup>1</sup> herangezogen.

Wege, Straßen, vollversiegelt	1,00
Bebauung	1,00
Teilversiegelte Flächen	0,60
Acker	0,50
Intensivgrünland	0,35
Hausgarten, Kleingarten	0,25
Hecken/Gehölze	0,00
Ackerbrache	0,30

Biotop-/Nutzungstyp	Faktor	Bestand (m <sup>2</sup> )	Wert	Planung (m <sup>2</sup> )	Wert
<b>A - "Oberseelbacher Straße"</b>					
Bebauung mit Zisternen	0,80	0	0	1.400	1.120
vollversiegelte Flächen/Straßen	1,00	380	380	1.510	1.510
Acker	0,50	1.470	735	0	0
Grünland	0,25	3.710	928	0	0
Gärten, ruderale Grünflächen	0,25	180	45	3.250	813
Hecken/Gehölze	0,00	690	0	270	0
<b>Gesamt</b>		<b>6.430</b>	<b>2.088</b>	<b>6.430</b>	<b>3.443</b>
<b>Versiegelungszunahme A</b>					<b>1.355</b>

Tab. 3a: Ermittlung der ABW-Differenz zwischen Bestand und Planung im Geltungsbereich

Durch die geplanten Maßnahmen erhöht sich der Abflussbeiwert des Geltungsbereichs erheblich. Zum Ausgleich dieser Erhöhung ist die Gestaltung einer externen Ausgleichsfläche notwendig. Es steht u.a. eine 1.600 m<sup>2</sup> große Ackerfläche in der Nähe des Geltungsbereichs zur Verfügung. Tabelle

<sup>1</sup> 1. BRETSCHNEIDER H., 1982: Taschenbuch der Wasserwirtschaft. - Parey Verlag.  
 2. LEHR, R.: Taschenbuch für den Garten- und Landschaftsbau. - Parey Verlag.  
 3. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, 1989: Freiflächen an öffentlichen Gebäuden naturnah gestalten und pflegen.

3b zeigt, dass die Fläche bei einer entsprechenden Gestaltung zur Teil-Kompensation der Versiegelungszunahme ausreicht.

Biotopt-/Nutzungstyp	Faktor	Bestand (m <sup>2</sup> )	Wert	Planung (m <sup>2</sup> )	Wert
<b>B - Externe Ausgleichsfläche</b>					
Acker	0,50	1.600	800	0	0
Hecken/Gehölze	0,00	0	0	1.600	0
<b>Gesamt</b>		<b>1.600</b>	<b>800</b>	<b>1.600</b>	<b>0</b>
<b>Versiegelungszunahme B</b>					<b>-800</b>
<b>Versiegelungszunahme Gesamt (A+B)</b>					<b>555</b>

Tab. 3b: Ermittlung der ABW-Differenz zwischen Bestand und Planung der externen Ausgleichsfläche

Daneben werden noch weitere Maßnahmen durchgeführt, die vor allem der Gestaltung des Landschaftsbildes und der Erhöhung des Biotopwertes dienen (Beschreibung der Maßnahmen siehe dort). Diese Maßnahmen werden sich auch positiv auf den Wasserhaushalt auswirken, die Eingriffe hinsichtlich dieses Potentials werden als kompensiert gewertet.

### Flora und Fauna

Durch die Planung sind eine Ackerfläche sowie eine Obstwiese betroffen. Vor allem die gehölzreiche, teilweise verwilderte Parzelle 143/1 stellt einen für die Tierwelt wertvollen Lebensraum dar, welcher von der Planung weitgehend zerstört wird. Zwar kann ein Teil der Gehölze innerhalb der Wohngebiete bzw. der Grünfläche erhalten bleiben, doch der Lebensraum als solcher geht verloren. Es handelt sich teilweise um einen nach § 23 HENatG geschützten Biotop (3.900 m<sup>2</sup>). Funktional reicht die derzeitige Nutzung im Süden über die Parzellengrenze hinaus. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze sollten bei der Planung mit berücksichtigt werden. Insgesamt handelt es sich um einen schwerwiegenden Eingriff in das Biotoppotential. Die Eingriffe im Bereich der Ackerfläche sind dagegen für dieses Potential von geringerer Bedeutung.

Zur Kompensation dieser Eingriffswirkungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Im Südosten des Baugebietes wird auf einer Länge von 55 m ein 5 m breiter Gehölzstreifen (270 m<sup>2</sup>) angelegt (Geltungsbereich 1).
2. Gestaltung der Ackerfläche nördlich von Dasbach. Auf einer Fläche von rund 1.600 m<sup>2</sup> werden Hecken gepflanzt (Geltungsbereich 3).
3. Im Anschluss an diese Fläche befindet sich ein etwa 20 m breiter Streifen, der vor einigen Jahren der Sukzession überlassen wurde, abschnittsweise wurde sie auch bepflanzt (Gesamtfläche 9.700 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird nun planungsrechtlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) gesichert. Innerhalb dieser Fläche werden vorhandene Fichten eingeschlagen (2.050 m<sup>2</sup>), der Bereich, wie auch der übrige Teil, wird der Sukzession überlassen (Geltungsbereich 3).
4. Auf dem Gelände des Wasserbehälters am Galgenberg soll sich ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Arten entwickeln. Die Nadelbäume werden unter Schonung der vorhandenen Laubgehölze entfernt (1.200 m<sup>2</sup> - Geltungsbereich 2).

5. Die Fichten entlang des Spielplatzes an der K 711 werden entfernt und durch eine dreireihige Gebüschpflanzung ersetzt. Dem Flurstück vorgelagert wird eine Allee aus 10 Winterlinden im Bereich des Straßenrandes gepflanzt (720 m<sup>2</sup> - Geltungsbereich 4).

Mit diesen umfangreichen Maßnahmen zur Verbesserung des Naturpotentials werden die Eingriffe als kompensiert gewertet.

### **Boden**

Durch die Planung sollen rund 2.530 m<sup>2</sup> für die Straße, die Stellplätze und die geplante Wohnbebauung nachhaltig neu versiegelt werden können. Dieser Eingriff betrifft die Bodenstruktur, den Bodenluft- und -wasserhaushalt sowie die Bodenlebewesen. Der Verlust an besiedelbaren Boden kann nicht ausgeglichen werden, so dass durch Kompensationsmaßnahmen lediglich eine Minderung der Eingriffswirkungen erreicht werden kann.

Die geplante Neuversiegelung muss auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Wege und Stellplätze sollten durch entsprechende Materialwahl in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die nicht versiegelten Böden sollten als funktionsfähige Böden erhalten und verbessert werden. Die Extensivierung auf den externen Ausgleichsflächen kommt dem Bodenleben zugute.

### **Klima**

Die Bebauung verursacht einen Verlust an kaltluftproduzierenden Flächen. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und speichern die Wärme länger als unbefestigte Flächen. Mit der geplanten Bebauung ist mit einer Zunahme der Aufheizung, sowohl durch Strahlungswärme wie durch Verbrennungsvorgänge zu rechnen.

Der Verlust an kaltluftproduzierenden Flächen ist aufgrund der geringen Größe nur von geringer Bedeutung.

Eine Minderung der Eingriffswirkungen auf das kleinklimatische Leistungspotential kann mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Ein Ausgleich kann durch die Erhöhung des kleinklimatischen Leistungspotentials auf der Ausgleichsfläche erzielt werden.

### **Landschaftsbild**

Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand; der bisher zumindest im Bereich der Parzelle 143/1 fließende Übergang von den Hausgärten über die Streuobstbestände hin zur offenen Flur fällt weg. Ein Teil der prägenden Gehölze kann zur Durchgrünung des Gebietes erhalten bleiben. Die im Süden angrenzende Streuobstwiese wird das Gebiet zunehmend besser eingrünen bzw. verdecken. Durch die Ortsrandlage und die bisher sehr gute Eingrünung handelt sich um einen sensiblen Bereich.

Der neu zu gestaltende Ortsrand soll im Süden von einem mindestens 5 m breiten Gehölzstreifen gebildet werden. Mit den Pflanzungen einer Allee entlang der Oberseelbacher Straße sowie einer Baumreihe im Osten des Geltungsbereichs wird das Gebiet dort eingegrünt werden. Die Hausgärten sollten bevorzugt mit Laubgehölzen eingefriedet werden. Koniferenhecken bzw. -reihen würden das Landschaftsbild stören.

Insbesondere die geplante Bebauung im Osten des Gebietes wird trotz Eingrünung auffallen. Eine das Landschaftsbild aufwertende Gestaltung der östlich gelegenen Ausgleichsfläche ist daher zu begrüßen. Auch die anderen externen Maßnahmen verbessern das Ort- bzw. Landschaftsbild erheblich.

### **Sonstiges**

**Intensivierung der Raumnutzung:** Diese Eingriffswirkung ist durch die Bauleitplanung nicht zu verhindern, sondern lediglich zu lenken und zu gestalten. Es sollte der Druck auf die unbesiedelte Landschaft durch hohe Grundflächenzahlen und kleine Grundstücke reduziert werden.

**Freiraumverlust:** Verlust an Frei- und Erholungsraum ist ein nicht ausgleichbarer Faktor. Die Bauleitplanung sollte mit Hilfe verdichteter Bauformen die Nutzung auf einen geringen Flächenanteil konzentrieren, um möglichst großflächige Landschaftsräume freizuhalten.

**Verlust an Nutzflächen:** Von der Planung werden ca. 0,31 ha landwirtschaftliche Fläche (inkl. Ersatzfläche) beansprucht. Ein Ausgleich ist nicht möglich.

### **ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT**

Die Eingriffswirkungen des Bebauungsplanes sind durch entsprechende Maßnahmen so kompensierbar, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des § 5 Abs. 1 HENatG) zurückbleiben.

Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffswirkung müssen die folgenden Punkte erfüllen:

- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Abflussverzögerung, Versickerung und Auffangen des Wassers.
- Reduzierung des höheren Wasserverbrauchs durch Nutzung des Oberflächenwassers.
- Verbesserung des Landschaftsbildes durch intensive Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Gestaltung des Ortsrandes.
- Verbesserung des Kleinklimas durch intensive Begrünung.
- Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere.

Die Funktionalität der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gegeben. Bei den neu geplanten Biotoptypen bzw. -strukturen handelt es sich um typische und selten gewordene Lebensräume der Region.

## 4. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 6a Abs. 3 HENatG). Dabei sind bei der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Vermeidungsgebot
- Minderung der Eingriffswirkungen
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

### 4.1 Eingriffsvermeidung

Zur Eingriffsvermeidung wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Die in der Bestandskarte dargestellten Bäume und Sträucher der Parzelle 143/1 entlang der südlichen Parzellengrenze bleiben innerhalb der geplanten Grünfläche erhalten bzw. werden nach deren Abgang durch heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume ersetzt.

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

### 4.2 Eingriffsminimierung

Zur Minimierung der geplanten Eingriffswirkungen werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind intensiv mit Gehölzen der Pflanzenlisten in Kapitel 9 zu bepflanzen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten; Ziergehölze sind nur als Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzneupflanzungen zulässig.  
**Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
2. Befestigungen von Grundstücken sind sparsam zu dimensionieren und in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Stellplätze sind nur als Standstreifen zulässig.  
**Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
3. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind mit Laubgehölzen gemäß der Pflanzenlisten zu bepflanzen.  
**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
4. Zur Eingrünung des Gebietes sind insgesamt 10 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste, wie im Bebauungsplan dargestellt, zu pflanzen und zu erhalten.  
**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
5. Der bei den Bauarbeiten anfallende, unbelastete Erdaushub kann auf den Grünflächen wallartig bis zu einer Höhe von max. 1,5 m aufgeschüttet werden. Der darüber hinaus anfallende Erd-

aushub ist abzutransportieren. Der Wall ist intensiv mit Gehölzen der Pflanzenlisten zu bepflanzen.

**Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

6. Die Fassadenbegrünung ist als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesserndes Element mit einem Mindestanteil von 30 % festzusetzen.

**Festsetzung gem. § 9 HBO**

7. Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und in den Hausgärten zu nutzen und zu versickern. Die Zisternen sollen eine Größe von etwa 3 m<sup>3</sup> erhalten. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen und zu versickern.

**Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB**

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

- ① Auf der 1.600 m<sup>2</sup> großen intensiv als Acker genutzten Fläche (Flur 2, Flurstück 43 teilweise) werden 1.000 m<sup>2</sup> Laubgebüsche gemäß der Pflanzenliste gepflanzt. Die Freifläche wird der Sukzession überlassen. Im Anschluss an diese Fläche befindet sich ein etwa 20 m breiter Streifen, der vor einigen Jahren der Sukzession überlassen wurde, abschnittsweise wurde sie auch bepflanzt (Gesamtfläche 9.700 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird nun planungsrechtlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert. Innerhalb dieser Fläche werden vorhandene Fichten eingeschlagen (2.050 m<sup>2</sup>), der Bereich, wie auch der übrige Teil, wird der Sukzession überlassen.

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- ② Die Fichten entlang des Spielplatzes (auf Flurstück 87) werden entfernt und durch eine dreireihige Gebüschpflanzung (Pflanzabstand 1,5m x 1 m) mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzenliste ersetzt. Dem Flurstück vorgelagert wird eine Allee aus 10 Winterlinden im Bereich des Straßenrandes gepflanzt (Pflanzabstand 10 m).

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

- ③ Auf dem Gelände des Wasserbehälters am Galgenberg soll sich ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Arten entwickeln. Die Nadelbäume werden unter Schonung der vorhandenen Laubgehölze entfernt. Die Fläche wird mit Laubsträuchern im Abstand von 2 m x 2 m bepflanzt. Darüber hinaus werden 10 großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste gepflanzt. Die vorübergehend entstehenden Freiflächen werden mit Landschaftsrasen begrünt und extensiv gepflegt (eine Mahd pro Jahr ab Juli).

**Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

### 4.4 Zuordnung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Festsetzungen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden. Um eine einheitliche und flüssige Ausführung der Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten, ist es sinnvoll, wenn alle Maßnahmen von der Stadt durchgeführt werden und die Kosten anteilmäßig (z.B. Grundstücksgröße) auf die Vorhabensträger umgelegt werden.

## 5 Pflanzenlisten

Für die Pflanzungen werden folgende Arten verbindlich vorgeschrieben:

### Hecken- / Gebüschpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel	Sambucus nigra	Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Wasserschneeball

### Baumpflanzungen

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Asculus hippocastanum	Roskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Hängebirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss		

### Zaun- und Gartenhüttenberankungen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Lonicera div. spec.	Geißblatt
Clematis div. spec.	Waldrebe	Parthenocissus div. spec.	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Schlangenknoterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Wisteria sinensis	Blauregen

### Obstbaumpflanzungen

Äpfel	Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitrone, Bretthacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Closter.
Birnen	Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.
Kirschen	Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.
Pflaumen	Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.
Walnuss	
Quitten	

### Pflanzgröße

- Sträucher: 5 TR 100-150 cm
- Heister 2xv. 150-175 cm
- Laubbäume: H. 2xv. STU 10-12 cm
- Laubbäume im Straßenraum: H. 3xv. m.B. STU 12-14
- Obstbäume: Hochstämme

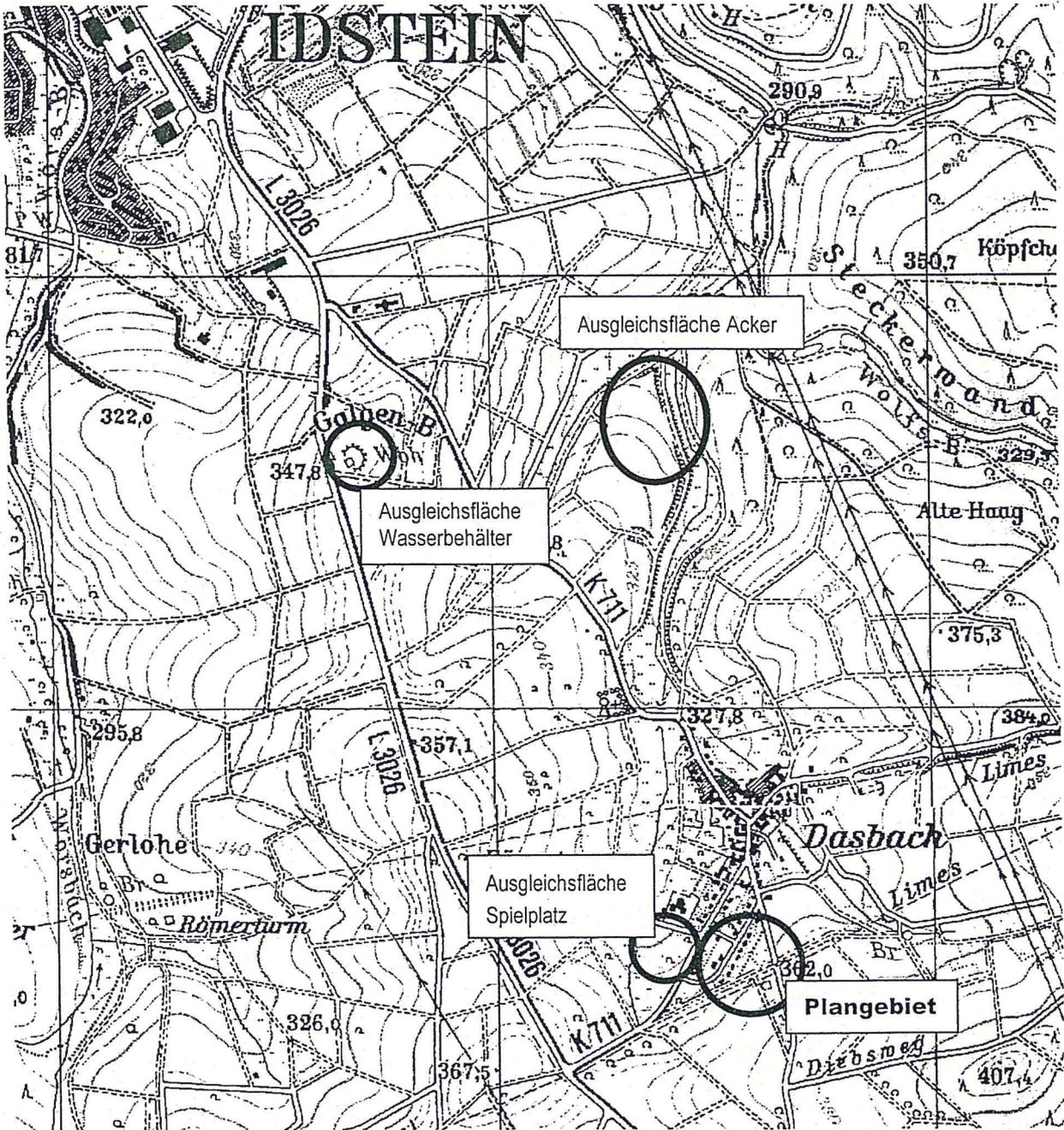
### Hinweis:

Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphasen nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

## Anhang

- Übersichtskarte – unmaßstäblich
- Bestandskarte – Maßstab 1 : 500
- Ausgleichsfläche 1 – Maßstab 1 : 1.000 (Geltungsbereich 2)
- Ausgleichsfläche 2 – Maßstab 1 : 1.000 (Geltungsbereich 3)
- Ausgleichsfläche 3 – Maßstab 1 : 1.000 (Geltungsbereich 4)

# Übersicht





**Legende**

- Asphalt
- Gebäude
- Wiese
- überwiegend Laubsträucher
- überwiegend Nadelbäume
- Laubsträucher und -bäume
- vorhandener Laubbaum
- geplanter Laubbaum
- Zaun

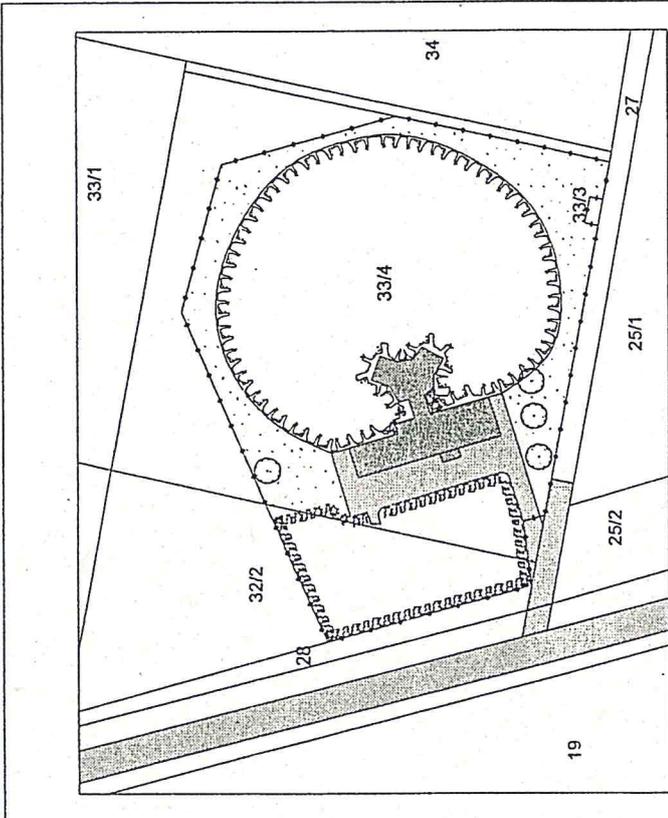
Für die Pflanzung zu verwendende Gehölzarten:

- Acer campestre
- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Craeaegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Prunus avium
- Quercus robur
- Rosa canina
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Viburnum lantana
- Feldahorn
- Bergahorn
- Hainbuche
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Pflaumlilie
- Liguster
- Schlehe
- Vogelkirsche
- Silberleiche
- Hundsrose
- Salweide
- Holunder
- Eberesche
- Winterlinde
- Wolliger Schneeball

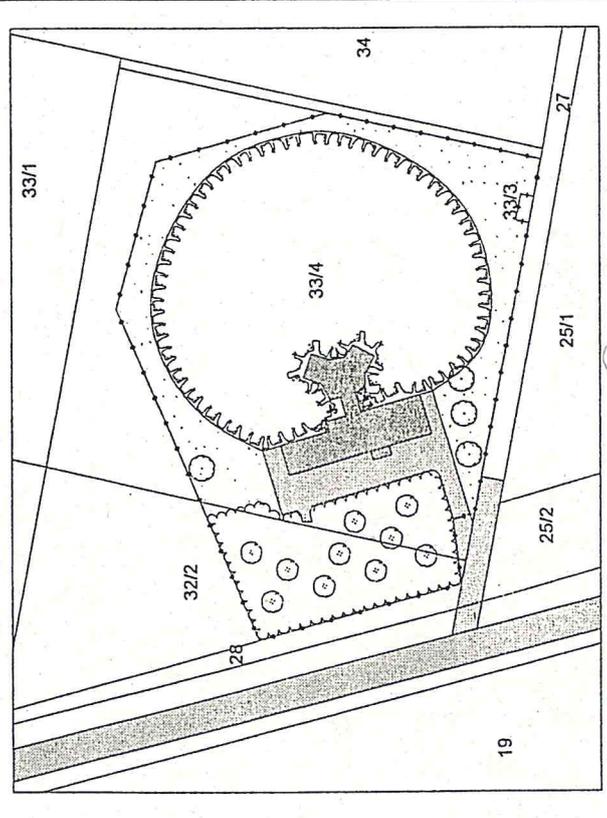


**Bebauungsplan "Oberseebacher Straße"**  
**Stadt Idstein - Dasbach -**  
**Landchaftspflegerischer Begleitplan**  
**Ausgleichsfläche "Wasserbehälter"**  
 - Bestand / Maßnahmen - ③  
**Maßstab 1 : 1.000**  
**Stand Februar 2002**

**RENATUR**  
 Landschaftsarchitektur  
 Spt.-Ing. Andreas Hefner  
 Stadtplatz 6  
 63073 Idstein  
 Tel. 069 256 90 00  
 Fax 069 256 90 01  
 E-Mail: info@renatur.de

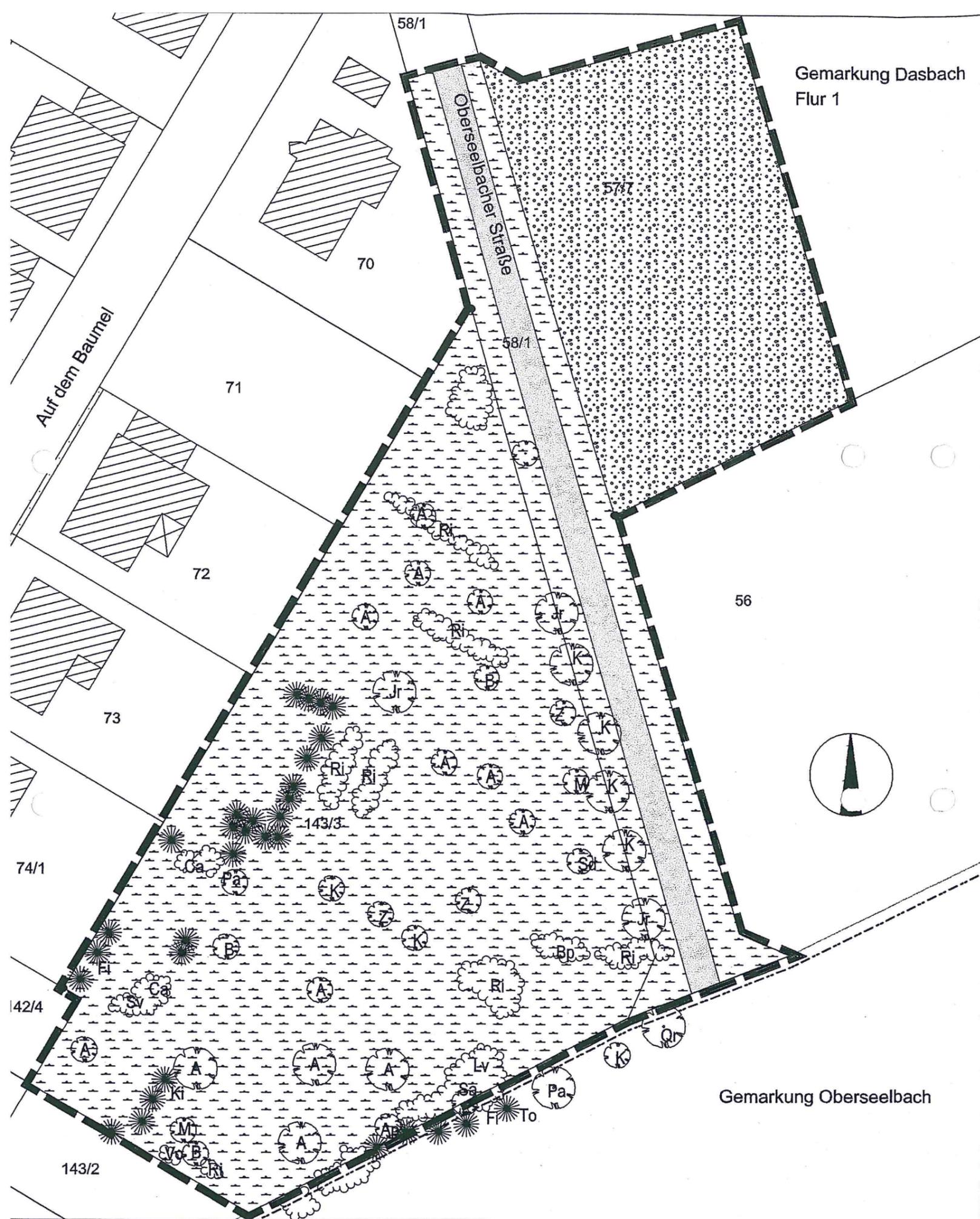


**Bestand**

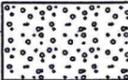


**Maßnahmen**





### Legende

	Asphaltstraße		Laubbaum
	Acker		Nadelbaum
	Wiese / Saum		Laubgehölz / Gebüsch
			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Gehölze

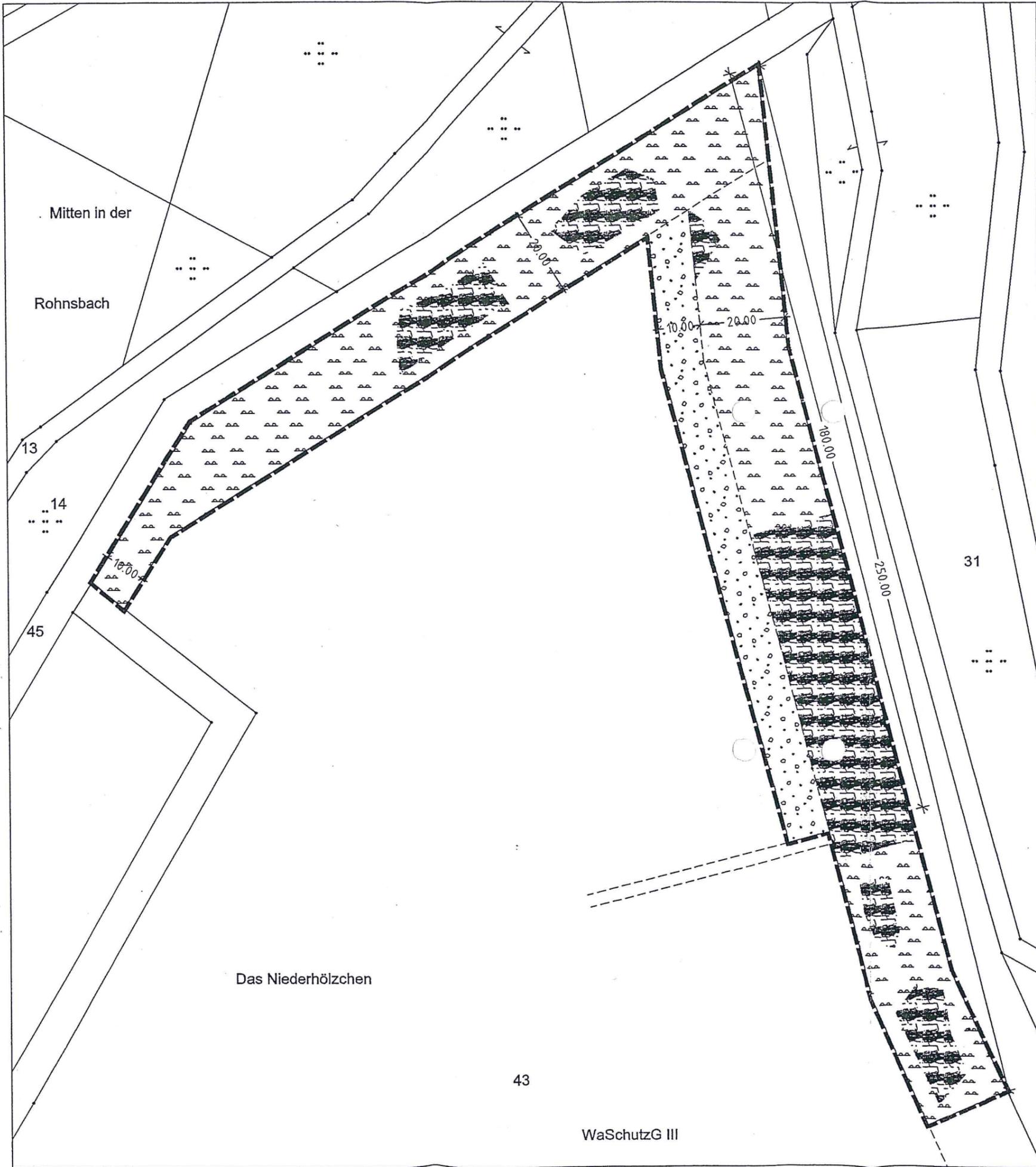
A	Apfel	
Aps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Birne	
Bp	Betula pendula	Hängebirke
Ca	Corylus avellana	Hasel
Fi	Picea abies	Gemeine Fichte
Fs	Forsythia suspensa	Forsythie
Jr	Juglans regia	Walnuß
K	Kirsche	
Ki	Pinus spec.	Kiefer
Ld	Larix decidua	Lärche
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
M	Mirabelle	
Pa	Populus alba	Silberpappel
Qr	Quercus robur	Stieleiche
Ri	Rubus idaeus	Himbeere
Rs	Rosa spec.	Wilde Rose
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sd	Sorbus domestica	Speierling
Sy	Symphoricarpos albus	Schneebeere
Ta	Abies alba	Weißtanne
Tb	Taxus baccata	Eibe
To	Tuja orientalis	Lebensbaum
Vo	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Z	Zwetschge	

**Bebauungsplan der Stadt Idstein  
"Oberseelbacher Straße"  
Stadt Idstein - Stadtteil Dasbach**

**Landschaftspflegerischer Beitrag  
- Bestand -**

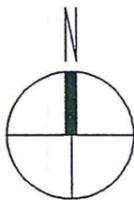
**Maßstab 1 : 500  
Stand November 2001**

**RENATUR**  Dipl.-Ing. Andreas Heilrich  
Landschaftsplanung + Grünordnung  
Landchaftsarchitekt AKH  
Weierwiese 28-30, 65710 Idstein  
Telefon 06126 - 990200  
Fax 06126 - 990201



**Erläuterungen**

-  Brache mit Gebüsch
-  Fichtenbestand
-  Acker



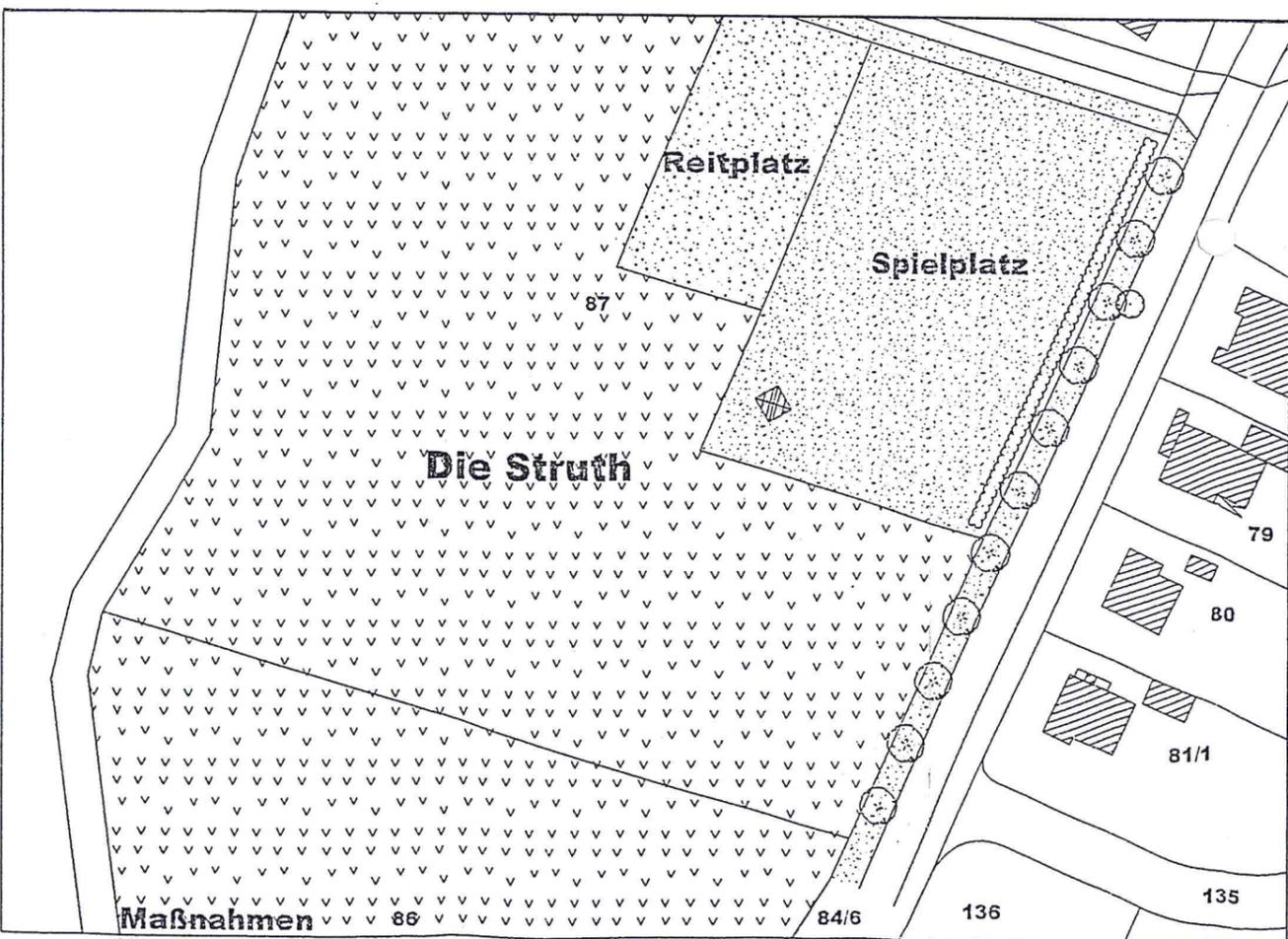
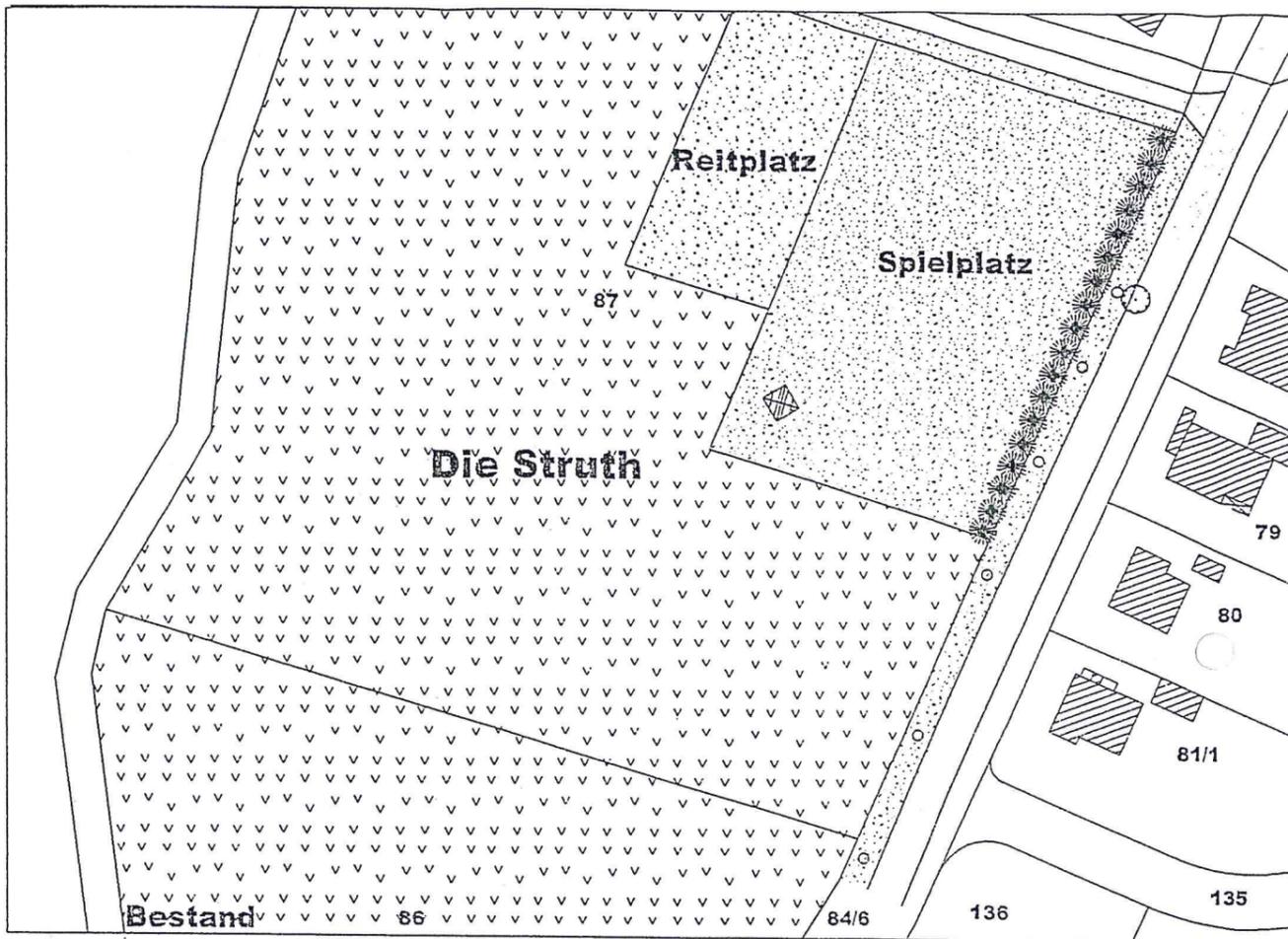
**Bebauungsplan "Oberseelbacher Straße  
Stadt Idstein - Dasbach**

landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

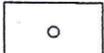
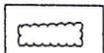
**Ausgleichsfläche "Acker"  
Bestand**

**Maßstab 1 : 1.000  
April 2003**

**RENATUR**  Dipl.-Ing. Andreas Heildrich  
Landschaftsplanung + Grünordnung  
Stadtplanung  
Wetherville 28-30, 65510 Idstein  
Telefon 06126 - 990200  
Fax 06126 - 990201



### Legende

-  Asphalt
-  Wiese/Saum
-  Weide
-  Sandplatz
-  Fichte
-  Straßenbaum
-  Pflanzring
-  geplaterLaubbaum
-  geplante Gebüschpflanzung

Für die Pflanzung zu verwendende Gehölzarten:

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn               |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn               |
| Carpinus betulus    | Hainbuche               |
| Cornus mas          | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana    | Hasel                   |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Prunus avium        | Vogelkirsche            |
| Quercus robur       | Stieleiche              |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Sambucus nigra      | Holunder                |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche               |
| Tilia cordata       | Winterlinde             |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball     |



**Bebauungsplan "Oberseelbacher Straße"**  
 Stadt Idstein - Dasbach -  
**Landschaftspflegerischer Begleitplan**  
**Ausgleichsfläche "Spielplatz"**  
 - Bestand / Maßnahmen -  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Stand Februar 2002

**RENATUR**  Dipl.-Ing. Andreas Heitdrich  
 Landschaftsplanung + Grünordnung  
 Landschaftsarchitekt AKH  
 Wemerstraße 28-30, 65510 Idstein  
 Telefon 06126 - 990200  
 Fax 06126 - 990201