

# **LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG**

(nach § 6 BNatSchG/ §§ 1 u. 1 a BauGB)

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“  
Stadt Idstein**

**Vorhabenträger:**  
Friedrich Birkel, Idstein

**Planungsstand:**  
Oktober 2005

**Bearbeitung:**  
Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Freier Landschaftsarchitekt  
Erhard Wilhelm  
Jahnstraße 2  
65558 Heistenbach  
Tel.: 06432- 98 98 42  
Fax: 06432- 83 809  
e-mail: wilhelm.gartenarchitekt@t-online.de

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL A: GUTACHTERLICHER TEIL

- 1. Naturschutzrechtliche u. planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
  - 1.1 Anlaß und Aufgabenstellung
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Planungsrechtliche Vorgaben
    - 1.3.1 Verbindliche Bauleitplanung
    - 1.3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene
    - 1.3.3 Regionalplanung
  - 1.4 Schutzgebiete
  
- 2. Analyse und Bewertung von Landschafts- und Nutzungsstruktur**
  - 2.1 Lage im Stadtgebiet
  
  - 2.2 Standortbedingungen  
Ökotop-Steckbrief
  
  - 2.3 Siedlungs- u. Landschaftsbild, Landschaftsstruktur
  - 2.4 Kultur- u. sonstige Sachgüter

Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope
  
- 3. Potentialbewertung**
  - 3.1 Arten- und Biotopschutz
  - 3.2 Boden
  - 3.3 Wasser, Wasserhaushalt
  - 3.4 Klima, Umwelthygiene
  - 3.5 Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, Erholungsfunktion
  
- 4. Status quo- Prognose**
  
- 5. Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept *ohne* Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung**
  
- 6. Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung**
  - 6.1 Arten- und Biotopschutz
  - 6.2 Bodenfunktion, Bodenschutz
  - 6.3 Wasserhaushalt, Wasserschutz
  - 6.4 Klima, Umwelthygiene
  - 6.5 Landschafts- u. Siedlungsbild, Erholungsfunktion

## **TEIL B: FACHPLANERISCHER TEIL**

1. **Vorbemerkungen**
  
2. **Umweltverträglichkeit**  
**Darstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**
  
3. **Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen**  
Tabelle 2: Maßnahmentabelle  
Tabelle 3: Flächenbilanzierung
  
4. **Hinweise für die Textlichen Festsetzungen – Teil: Grünordnung**  
Tabelle 4: Pflanzenliste

## **TEIL C: ANHANG**

- Anhang 1: Erläuterungen zum Ökotopt-Steckbrief
- Anhang 2: Erläuterungen der Bewertungskriterien

### **Planverzeichnis**

- Bestand, Biotoptypen und Nutzungsstrukturen M. 1 : 500
- Maßnahmenplan/ Landespflegerische Zielvorstellungen M. 1 : 500

## **TEIL A: GUTACHTERLICHER TEIL**

### **1. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 I 1818

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 19.09.1980, in der Fassung vom 16. 04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.5.2005 (GVBl. S. 305)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 06. 1960, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. 06.2005 I 1818

#### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Ein Investor beabsichtigt den Neubau eines Geschäftshauses mit Wohnnutzung sowie eines Lebensmittel-Discountmarkts im Bereich eines derzeit ungenutzten Geländes im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Idstein.

Das Projektareal überlagert den Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Teilbebauungsplan „Am Bahnhof““, welcher 1969 Rechtskraft erlangte.

Dieser Bebauungsplan weist im Bereich des Plangebiets ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ (Flurstück 47) sowie randlich „Straßenverkehrsflächen“ (Flurstücke 49/1 u. 49/2) aus.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Aufgabe des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist die Darlegung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag liefert damit die Grundlage für die Abwägung der Belange von Naturschutz und Landespflege.

Nach § 2 (4) BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln (Umweltprüfung) und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird Anhang der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan.

*Verfahrenshinweis:*

Form und Inhalt des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags orientiert sich an den Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes; Abschnitt 2 „Landschaftsplanung“ findet besondere Berücksichtigung.

#### **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Westen des Siedlungsbereich der Stadt Idstein und umfasst die Parzellen 47, 49/1 (tlw.) und 49/2 in der Flur 13.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,7 ha.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten durch die Wiesbadener Straße (B 275) mit vorgelagerten Böschungsflächen begrenzt. Im Süden schließt die Straße „Am Bahnhof“ und ein bebautes Grundstück an. Im Westen schließt ein Bus-

wendeplatz und ein Kleingartengelände an.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **1.3.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Teilbebauungsplan „Am Bahnhof““, welcher 1969 Rechtskraft erlangte.

Dieser Bebauungsplan weist im Bereich des Plangebiets ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ (Flurstück 47) sowie randlich „Straßenverkehrsflächen“ (Flurstücke 49/1 u. 49/2) aus. Südlich anschließend sind ein „allgemeines Wohngebiet“ sowie „Verkehrsflächen“ festgesetzt.

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Idstein weist auf den überwiegenden Flächen im Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ aus; randlich (z.T. außerhalb des Geltungsbereichs) sind „Feldhecken/Gebüsche“ dargestellt.

Der derzeit gültige Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene stellt in Bestands- und Maßnahmenplan eine „Parkplatzfläche“ innerhalb des Geltungsbereichs dar.

#### **1.3.3 Regionalplanung**

Der Regionalplan Südhessen weist die Fläche als „Siedlungsbereich, Bestand“ aus.

### **1.4 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach § 11 ff HeNatG sind nicht betroffen.

## **2. ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet (vgl. Übersichtslageplan)**

Der vorläufige Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,7 ha befindet sich im Westen des Siedlungsbereich der Stadt Idstein in der Nähe des Bahnhofs.

Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemaligen Betriebsflächen einer Ziegelei, welche bereits in den 1960er Jahren abgerissen wurde.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten durch die Wiesbadener Straße (B 275) mit vorgelagerten Böschungsf lächen begrenzt.

Im Süden schließt die Straße „Am Bahnhof“ und ein bebautes Grundstück an.

Im Westen schließt ein Buswendeplatz und ein Kleingartengelände an; daran anschließend verläuft die Bahnlinie Limburg-Frankfurt.

## **2.2 Standortbedingungen**

Im nachfolgenden Ökotopt-Steckbrief werden die vorherrschenden Standortbedingungen dargestellt.

Eine differenzierte Beschreibung der Eigenschaftsmerkmale der örtlich vorzufindenden Einzelbiotope erfolgt in der Tabelle 1.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Bei den aufgeführten Tierarten handelt es sich um potentielle Vorkommen, die sich aufgrund der derzeitigen Habitatbedingungen einstellen können.

Stadt Idstein Gemarkung Idstein		ÖKOTOP-STECKBRIEF Landschaftsökologische Raumeinheit	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kappus-Anlage, Am Bahnhof 1“	<b>GEMARKUNG</b> Idstein	<b>FLUR:</b> 13  <b>FLURSTÜCKE:</b> 47, 49/1 (tlw.) und 49/2	
<b>NATURRAUM 1)</b>  Idsteiner Senke	<b>NATURRÄUMLICHE UNTEREINHEIT 2)</b>  Idsteiner Grund	<b>NUTZUNGSSTRUKTUR 3)</b> Gewerbebrache (ehemaliges Betriebsgelände einer Ziegelei, temporäre/ abschnittsweise Nut- zung als Lagerplatz)	
<b>BESTEHENDER SCHUTZ 4)</b>  - (Kartierung des randlichen Gehölzbestands in der hessischen Biotopkartierung unter der Biotopnummer 1153; dies stellt jedoch keine Schutzkategorie dar.)	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN 5)</b> Landschaftsplan der Stadt Idstein: Darstellung einer „Parkplatzfläche“ in Bestands- und Maß- nahmenplan  Flächennutzungsplan der Stadt Idstein: Erhalt „Feldhecken/Gebüsche“		
<b>ABIOTISCHE</b> ?	<b>FAKTOREN</b>	? <b>BIOTISCHE</b>	
<b>GEOLOGIE 6)</b>  Geologische Karte von Hessen, Blatt 5715 Idstein : Teil der Idsteiner Senke „Wörsdorf – Idsteiner Graben“; Schwall-Schichten und Spitznackschichten aus Tonschiefer der Unterems-Stufe (Unter- devon), überlagert von pleistozänem Löß, Lößlehm und Fließerde	<b>HpnV 11)</b>  Perlgras-Waldmeister-Buchenwälder (Melico- Fagetum)		

Fortsetzung Ökotopt-Steckbrief

<p><b>RELIEF / GEOMORPHOLOGIE 7)</b></p> <p>Geländemorphologie stark anthropogen überformt</p> <p>Geländeneigung: überwiegend fast eben; randliche Böschungsbereiche (z.T. außerhalb): steil geneigt</p> <p>Höhenlage: 300 – 307 m ü. NN</p>	<p><b>REALE VEGETATION 12) (Ersatzgesellschaften)</b></p> <p>Gras-/ Krautfluren: Arrhenatheretea, Glechometalia, Galio-Urticetea dioica, Stellarietea mediae, Plantaginetum</p> <p>Gehölzstrukturen: keiner Gesellschaft zuzuordnenbar, im Südwesten randlich Übergänge zu Prunetalia</p>
<p><b>MAKROKLIMA 8)</b> subatlantischer Klimabereich</p> <p>? Lufttemperatur: 8-9°C</p> <p>? Vegetationsdauer: 220 – 230 Tage</p> <p>vorherrschende Windrichtung: NW</p> <p>? Niederschläge: 700 mm</p> <p><b>MESO-, LOKAL-, BIOKLIMA</b></p> <p>Siedlungsklimatop; unbebaute Freifläche am Rand der Innenstadt; Gehölzvegetation mit sich lokal auswirkenden Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinigung u.a.)</p> <p>Siedlungsbereich Idstein: thermisch teilbelastet; ? 20-22,5 Tage/ Jahr mit Wärmebelastung; ? 25-30 Tage/ Jahr mit Kältereiz</p> <p><b>IMMISSIONEN</b></p> <p>Lärm- und Schadstoffeinträge insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Wiesbadener Straße und Fernlärmbeiträge der BAB A3 sowie Schienenverkehrsgeräusche der Regionalstrecke Limburg-Frankfurt und der ICE-Trasse Köln-Frankfurt<sup>1</sup></p>	<p><b>BODEN 9)</b></p> <p>keine Darstellung des Plangebiets in der Bodenkarte von Hessen, Blatt Idstein 5715;</p> <p>ehemaliges Betriebsgelände einer Ziegelei: keine natürlich anstehenden Böden im Plangebiet;</p> <p>Bodenstruktur im Plangebiet stark anthropogen überformt (Kultusole), z.T. befestigter/versiegelter Untergrund</p> <p>Nach Rückfrage beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.</p>

<sup>1</sup> Genaue Angaben zu Verkehrsstärken und Geräuschbelastungen sind der gutachterlichen Stellungnahme P 05077 „Schalltechnische Untersuchungen“ zum vorhabenbez. Bebauungsplan „Geschäftshaus mit Lebensmittel-Discountmarkt“ Idstein; Bearbeitung: GSA Limburg GmbH, August 2005 zu entnehmen.

<p><b>HYDROLOGIE/ WASSERHAUSHALT 10)</b></p> <p>Oberflächengewässer im Gebiet: keine hoher Grundwasserflurabstand; geringe Durchlässigkeit des Untergrunds; geringe Grundwasserergiebigkeit</p>	<p><b>BIOTOPTYPEN 13)</b> vgl. Karte „Bestandsplan, Biotoptypen/ Nutzungsstrukturen“</p> <p><i>Gewerbebrache</i> ?? halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (dominant: Arten des mesophilen Grünlands), geschlossene bis weitgehend fehlende Vegetationsdecke <i>vgl. Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope</i></p> <p>?? Baumhecke (Teilbereiche mit gefällttem Baumbestand) <i>vgl. Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope</i></p> <p>?? Straßen, Gehwege, Plätze, versiegelt: bituminös befestigt, betonierte, mit Vollsteinpflaster befestigt, ohne Vegetationsaufkommen</p> <p>?? Verkehrsgrünflächen: im Randbereich der anschließenden Straßen bzw. im Bereich des Kreisverkehrsplatzes: kleinere Zierbeete mit bodendeckenden Pflanzen (Boden-deckerrosen, Lavendel, Zierstauden usw.) bzw. mit Anpflanzungen hochstämmiger Laubbäume im vorwiegend mäßigen Bestandsalter; Baumpflanzungen: Stadtbirnen, Linden (StU 30-40 cm); Mulchdecken</p> <p>?? Bahnlinie: Gleiskörper, Schotterunterbau, weitgehend vegetationslos, z.T. ruderal geprägte Hochstaudenfluren</p>
---	--

Fortsetzung Ökotox-Steckbrief

	<p>?? offen bebautes Wohn- und Mischgebiet im Umfeld des Plangebiets; unterschiedlicher Bebauungs-Nutzungscharakter und Versiegelungsgrad; Garten-/Freiflächen mit Ziercharakter, charakteristische Elemente: mehrschnittige Rasenflächen, Gehölze: Ziersträucher, Laubbäume, Koniferen, Laubholz- und Nadelholzhecken (mittleres bis höheres Bestandsalter), abschnittsweise Gehölzbestand mit ortsbildprägender Funktion (insbesondere älterer Baumbestand innerhalb der Gärten nördlich der Wiesbadener Straße), Pflegegrad zumeist mäßig intensiv</p> <p>?? Klein-/Freizeitgärten: Gartenanlage mit kleinen Parzellen im Randbereich der Bahnlinie; überwiegend mit Nutzgartencharakter, charakteristische Elemente: Grabeland, kleine mehrschnittige Rasenbereiche, punktuell Gehölzbestand aus Laubbäumen und Koniferen (geringes bis mittleres Bestandsalter), ferner Beeren- und Ziersträucher, kleinflächig Ruderalvegetation; Pflegegrad mäßig intensiv bis extensiv; kleine Hütten, befestigte Wege und Sitzplätze</p>
--	---

Erläuternde Hinweise vgl. Anhang 1

## 2.3 Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Bei dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha handelt es sich um eine Brachfläche am westlichen Rand des Innenstadtbereichs der Stadt Idstein. Das Gelände war bis in die 1960er Jahre Betriebsstandort einer Ziegelei; die Baukörper wurden bis auf eine Mauer am Westrand des Geländes abgerissen.

Die Geländetopografie ist anthropogen überformt: das Gelände verläuft weitgehend eben. Zur nördlich bzw. nordöstlich anschließenden Wiesbadener Straße (B 275) ist eine Böschung ausgeformt; ferner verläuft am Westrand des Geländes ein Damm, welcher mit einer Bruchsteinmauer abgefangen wird.

Charakteristisch für die örtliche Wahrnehmung ist eine weitgehend geschlossene bis örtlich fehlende grünlandartige Vegetationsbedeckung auf den weitgehend ebenen Flächen sowie eine linear ausgeprägte Baumhecke auf den randlichen Böschungsbereichen (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs), u.a. zur anschließenden B 275. Diese Gehölzstrukturen bewirken neben ihrer ortsbildprägenden Funktion eine visuelle Abschirmung von diesen Blickrichtungen, im übrigen ist das Gelände einsehbar.

An den Planbereich schließt im Westen bzw. Südwesten das Gelände der Deutschen Bahn AG mit dem Bahnhof Idstein und vorgelagertem Buswendeplatz und Kleingartengelände an. Im Norden und Osten grenzt die stark befahrene Wiesbadener Straße (B 275) als Hauptzubringerstraße zur Innenstadt, im Süden die Straße „Am Bahnhof“ sowie ein mit einem dreigeschossigen Gebäude (Gastronomiebetrieb) bebauten Grundstück an.

Jenseits dieser Straßen schließen offen bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen mit unterschiedlichem Bauungs- und Nutzungscharakter an, welche abschnittsweise durch randliche Gehölzstrukturen in den privaten Garten-/Freiflächen zu den Straßen hin visuell abgeschirmt werden.

Nördlich der Wiesbadener Straße ist eine Bebauung mit Villen/Bürgerhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts kennzeichnend; die Gärten weisen z.T. älteren Baumbestand auf. Südlich der Straße „Am Bahnhof“ und der Wiesbadener Straße sind dagegen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe charakteristisch.

Kennzeichnend ist eine relativ starke Prägung durch Verkehrs- und Infrastrukturanlagen (Straßen inkl. Kreisverkehrsplatz, Bahnlinie, Bahnhof mit angegliederter Busbahnhof) im Umfeld des Geltungsbereichs. Nordöstlich des Planbereichs befindet sich, durch eine Baumhecke entlang der B 275 abgeschirmt, eine Baustelle im Bereich der ehemaligen Tongrube.

Von den umliegenden, stark befahrenen Straßen und der Bahnlinie wirken nicht unerhebliche Lärmbelastungen auf das Plangebiet und die umliegenden Siedlungsflächen ein; diese werden je nach Wetterlage durch Fernlärmeinträge von der ca. 350 m entfernten BAB A3 und der ICE-Trasse verstärkt.

Das mit einem Zaun eingefriedete Gelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und stellt somit keine öffentlich nutzbare Freifläche dar. Im Umfeld befinden sich bis auf die einem beschränkten Nutzerkreis zugängliche Kleingartenanlage keine Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung, ausgewiesene Rad-/Wanderwege oder sonstige Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit.

Als Freifläche im innenstadtnahen Siedlungsbereich weist das Plangelände jedoch grundsätzlich ein gewisses Potential für Erholung, Spiel und Freizeitverbringung auf.

Das nahegelegene Bahnhofsgelände mit angegliederter Busbahnhof bedingt eine relativ hohe Frequentierung im Bereich der Straße „Am Bahnhof“ und der Wiesbadener Straße in Richtung Innenstadt durch Fußgänger, Radfahrer und Pkw.



*Abb. 1:* Blick auf das Plangebiet

Blickrichtung: SO ↗ NW

Standort: Ecke Wiesbadener Straße/ Am Bahnhof

## **2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Kulturgüter und keine relevanten Sachgüter.

Tabelle 1: Eigenschaftsmerkmale der Einzelbiotope

Eigenschaftsmerkmale	Einzelbiotope X 2432 <sup>2</sup>
Definition	Säume, Raine, Ruderalfluren
Haupteinheit	Gras-/Krautbestände
Untereinheit	Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte
Vorkommen, Verbreitung	verbreitet, auf den ebenen Sohlbereichen der Gewerbebrache (ehemaliges Betriebsgelände) innerhalb des Plangebiets
Größe, Ausbreitung	flächig
Vegetationstypologische Merkmale (elementare Teile)	halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte auf gestörten Standorten des ehemaligen Betriebsgeländes (temporäre Nutzung als Lagerplatz in Teilbereichen), grünlandartig, mäßig artenreich, Dominanz von Gräsern und Leguminosen des mesophilen Grünlands, in Vergesellschaftung mit nitrophilen Hochstauden und Arten der Trittpflanzengesellschaft, weitgehend geschlossene bis z.T. fehlende Vegetationsdecke, in Teilbereichen ansetzende Verbuschung
Gesellschaftszugehörigkeit	Arrhenatheretea, Plantaginetea, Poeta, Galio-Urticetea
Arteninventar (dominante Arten)	Arrhenatherum elatius, Poa trivialis, Trifolium pratense, Plantago lanceolata, Agropyron repens, Taraxacum officinale, Lolium perenne, Rumex acetosa, Trifolium repens, Ranunculus repens, Anthriscus sylvestris, Dactylis glomerata, Galium aparine, Lamium album, Phleum pratense, Urtica dioica, Vicia cracca, Stellaria media, Poa annua, Plantago major, Heracleum sphondylium, Lotus corniculatus, Achillea millefolium, Cirsium arvense, Rubus fruticosus agg.
Aufbau, Schichtung	durch Arten des Grünlands dominierte, ausdauernde Vegetationsdecke
Altersstruktur	Vorwiegend mehrjährige (ausdauernde) Arten
Nutzung, Pflege	durch Nutzung als Lagerplatz/Ablagerung/Überfahren, Mahd
Hemerobie/ Naturnähe	mesohemerob, kulturbetont
Milieutyp	offen-sonnig bis halbschattig
Funktion im Naturhaushalt	Nahrungsbiotop für Samenfresser, Entwicklungshabitat für Wirbellose, Ergänzungsfunktion im Siedlungsbereich
Ganz-/Teillebensraum	Insekten (Falter, Käfer), Spinnen, samenfressende Vogelarten
- im Komplex	baumheckenartiger Gehölzbestand, Verkehrsflächen

<sup>2</sup> Biotoptypen/-kürzel gemäß Biotoptypenkatalog Rheinland-Pfalz, erweitert

Fortsetzung Blatt 1

<b>- Zusatzstrukturen</b>	<b>Ablagerungen (Erdmieten)</b>
<b>Beeinträchtigungen</b>	<b>Versiegelung, Nähr- und Schadstoffeintrag, Verlust durch Ablagerungen/Überschüttung</b>

<b>Eigenschaftsmerkmale</b>	<b>Einzelbiotope X 1320 b2-b3</b>
<b>Definition</b>	<b>Gehölzbiotope</b>
<b>Haupteinheit</b>	<b>Gehölze</b>
<b>Untereinheit</b>	<b>Baumhecken</b>
<b>Vorkommen, Verbreitung</b>	<b>Auf Böschungen und Damm am Rand und außerhalb des Plangebiets (Bahnline)</b>
<b>Größe, Ausbreitung</b>	<b>linear</b>
<b>Vegetationstypologische Merkmale (elementare Teile)</b>	<p>mehrrichtig-linear ausgeformter, baumheckenartiger Gehölzbestand auf steilen Böschungsbereichen und Damm; aufgebaut aus heimischen Laubgehölzen, autochthon, Hauptbaumarten: Spitzahorn, Esche, ein- und mehrstämmig, freiwachsend, ungleichaltriger Altersaufbau (Jungwuchs bis schwaches Baumholz, StU bis ca. 90 cm), Kronendach weitgehend geschlossen, linear ausgeprägter Gehölzrand durch die Kronen der traufständigen Bäume, Strauchschicht: mäßig ausgeprägt, Krautschicht: z.T. unterdrückt bis weitgehend geschlossen (ausdauernde, ruderal geprägte Gräser/ Hochstauden), Übergänge zu anschließenden Gras-/Krautfluren auf der Sohle des Geländes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbereiche am Westrand des Plangebiets mit gefällttem Baumbestand</li> <li>- im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets Übergänge zu gebüschartigen Strukturen mit <i>Prunus spinosa</i></li> </ul>
<b>Gesellschaftszugehörigkeit</b>	<p>Gehölzbestand: keiner Gesellschaft zuzuordnen                  Krautschicht: <i>Glechometalia</i>, <i>Alliaria petiolata</i></p>
<b>Arteninventar (dominante Arten)</b>	<p><i>Acer platanoides</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Sambucus nigra</i>, <i>Betula pendula</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Rubus fruticosus</i> agg., <i>Hedera helix</i>, <i>Rosa canina</i>, <i>Prunus spinosa</i>, <i>Alliaria petiolata</i>, <i>Urtica dioica</i>, <i>Geranium robertianum</i>, <i>Geum urbanum</i>, <i>Chelidonium majus</i>, <i>Stellaria media</i>, <i>Dactylis glomerata</i>, <i>Lamium album</i>, <i>Glechoma hederacea</i>, <i>Poa nemoralis</i></p>
<b>Aufbau, Schichtung</b>	<b>vorwiegend aus Bäumen zusammengesetzter Gehölzbestand</b>
<b>Altersstruktur</b>	<b>Jungwuchs bis schwaches Baumholz, StU bis ca. 90 cm</b>
<b>Nutzung, Pflege</b>	<b>ohne (partiell Schnittmaßnahmen zum Erhalt der Verkehrssicherheit)</b>
<b>Hemerobie/ Naturnähe</b>	<b>meso- oligohemerob</b>
<b>Milieutyp</b>	<b>halbschattig bis schattig, ohne ausgeprägtes Innenklima</b>

Fortsetzung Blatt 2

<b>Funktion im Naturhaushalt</b>	<b>Refugialraum im Siedlungsbereich, Vernetzungselement im Komplex mit Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie</b>
<b>Ganz-/Teillebensraum</b>	<b>Refugial-, Brut-, Nahrungsangebote insbesondere für Arten der Avifauna, Singwarte, Ansitz, holzabhängige Insekten, Kleinsäuger</b>
<b>- im Komplex</b>	<b>Gras/Krautfluren im Bereich der Sohle des ehemaligen Betriebsgeländes, Kleingärten, Verkehrsflächen, Bahnlinie</b>
<b>- Zusatzstrukturen</b>	<b>liegender Tot-/Faulholz, Reisig</b>
<b>Beeinträchtigungen</b>	<b>unmittelbar angrenzende Verkehrsflächen, isolierte Lage, Störwirkungen und Zerschneidungseffekte durch benachbarte Verkehrsflächen und Siedlungsbereiche, Dominanzwirkung einer Baumart, Nährstoffanreicherung</b>
<b>Hinweis</b>	<b>Gehölz ist in der hessischen Biotopkartierung (Biotopnr. 1153) kartiert.</b>

### 3 Potentialbewertung

#### 3.1 Arten- und Biotopschutz

Das Projektareal überlagert den Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans (Teilbebauungsplan „Am Bahnhof“ von 1969), welcher im Bereich des Plangebiets eine „Fläche für Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ sowie randlich „Straßenverkehrsflächen“ ausweist.

Nachfolgend werden die derzeit örtlich vorzufindenden Strukturen betrachtet.

Bei dem Planbereich am Rand der Innenstadt von Idstein handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei, die in den 1960er Jahren abgerissen wurde. Der Untergrund ist entsprechend gestört.

Das Gelände wird lediglich temporär in Abschnitten als Lagerplatz genutzt und ist im übrigen ungenutzt; derzeit sind in den Randbereichen Erdaushubmieten abgelagert.

Der überwiegende, fast eben verlaufende Teil des Geländes ist von einer grünlandartigen, ausdauernden Gras-/Krautflur mittlerer Standorte bedeckt, welche von Arten des mesophilen Grünlands in Vergesellschaftung mit nitrophilen Hochstauden und Arten der Trittpflanzengesellschaft dominiert wird. Das Artenspektrum ist mäßig artenreich. Je nach den jeweiligen Untergrundverhältnissen ist die Vegetationsdecke geschlossen, lückig oder fehlend. Eine Pflege dieser Vegetation erfolgt durch Nutzung (Überfahren, Ablagern usw.) und gelegentliche Mahd.

Auf den randlichen Böschungsbereichen zur Wiesbadener Straße (B 275) und auf einem Damm am Westrand des Geländes befindet sich ein baumheckenartiger Gehölzbestand, z.T. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Dieses Gehölz ist auch in der hessischen Biotopkartierung (Biotopnr. 1153) kartiert.

Die Bestandsstruktur des Gehölzes mit weitgehend geschlossenem Kronendach ist ungleichaltrig (Jungwuchs bis schwaches Baumholz) dominante Baumarten sind Spitzahorn und Esche. Eine Strauch- und Krautschicht ist mäßig ausgeprägt. Eine Nutzung findet nicht statt.

Der linear ausgeprägte Gehölzrand wird hauptsächlich durch die Kronen der traufständigen Bäume ausgebildet. In Teilbereichen am westlichen Rand des Plangebiets wurde der Baumbestand bereits gefällt.

Die Gehölzvegetation, die sich außerhalb des Plangebiets im Bereich der Bahnlinie sowie auf der gegenüberliegenden Seite der B 275 fortsetzt, stellt ein potentielles Refugial-, Brut-, Nahrungshabitat, insbesondere für Arten der Avifauna, dar.

Von einer Ergänzungsfunktion bzw. Wechselbeziehungen der Biotopausprägungen im Planbereich zu benachbarten Biotopen im Siedlungsbereich (Gartenflächen, Baumhecke auf der gegenüberliegenden Seite der B 275) ist auszugehen.

Die Habitatnutzung im Gebiet wird durch die Emissionen und Zerschneidungseffekte durch die benachbarten Verkehrs-/Siedlungsflächen gemindert. Störungsempfindliche Arten meiden derartige Bereiche, während siedlungstolerante Arten begünstigt werden.

Hinweise auf das Vorkommen seltener oder bestandsgefährdeter Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Bestandsgefährdete bzw. seltene Lebensräume sind nicht anzutreffen.

Flächen nach Natura 2000 werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im Umfeld des Plangebiets.

**BEWERTUNGSMATRIX BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ**

NUTZUNGS-/ BIOTOPTYPEN	Typ/ Nr.	Gefährdungs- grad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität) (1)	nat. Arten- und Struk- turvielfalt (2)	Hemerobie/ Maturität (3)	Isolation/ Vernetzung (4)	Repräsen- tanz, Verbrei- tung im Natur/ kulturraum (5)	Ersetzbar- keit (6)	Entwick- lungs- potential (7)	Bemerkung/ Schutzkate- gorie/ Siche- rungs-rang (8)	Gesamtbe- wertung (9)
- Gras- und Stauden- fluren mittlerer Standorte (grün- landartig)	X 2432	5	5-6	4	3-4	5	3-4	6	-	mittel
- baumheckenartiger Gehölzbestand	X 1320	6	5-6	5-6	5	6-7	3-7	7	kartiert in der hessischen Biotop- kartierung	mittel-hoch
- Straßen, Gehwege, Plätze, versiegelt, ohne Vegetations- aufkommen	S 6200 o6	1	1	1	1	2	-	2	-	(sehr) gering

Erläuterungen der Bewertungskriterien: siehe Teil C

### 3.2 Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei; die baulichen Anlagen wurden in den 1960er Jahren abgerissen.

Die Bodenkarte von Hessen, Blatt Idstein, trifft im Geltungsbereich keine Darstellungen.

Es sind keine natürlich anstehenden Böden im Plangebiet anzutreffen. Die Bodenstruktur im Plangebiet ist stark anthropogen überformt (Kultusole).

Teile des Plangebiets sind befestigt bzw. versiegelt.

Nach Rückfrage beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Bodenart/ Schutzbedürftigkeit
	Kultusole
Seltenheit	gering
Trophie (verfügbare Nährstoffe)	meso- bis eutroph
Natürlichkeit/Naturnähe (Störung des Profilaufbaus)	sehr gering
Natürliches Ertragspotential	gering
Gründigkeit	variiert je nach Standort
Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen <sup>3</sup> (Regelungsfunktion) a. mechanische Filtereigenschaften b. physiko-chemische Filtereigenschaften	hoch  mittel-gering
Biotop-/Lebensraumfunktion	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	variiert je nach Standort
Bodenverdichtung	gering-mittel
Bodenversiegelung	hoch
Boden-/Naturdenkmal	/

<sup>3</sup> Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes, BA LVL R. Marks, M.J. Müller, H. Leser, H.-J. Klink (Hrsg.), Trier 1989, Band 229

### 3.3 Wasser, Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Vorfluter .

Gesetzlich ausgewiesene Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Die Grundwasserergiebigkeit des Festgesteins aus devonischen Tonschiefer wird als gering eingestuft.

Eignungs-/Bewertungskriterien	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
Grundwasserflurabstand	gering (hoher Flurabstand)	gering
Grundwasserneubildungsrate	gering	gering
Durchlässigkeit des Untergrundes	gering	gering
Wasserschutzgebiet, Trinkwasser-einzugsgebiet, Heilquellenschutz-gebiet	- (nicht betroffen)	-
Vorflutgräben, Fließgewässer	- (nicht betroffen)	-

### 3.4 Klima, Umwelthygiene

Bei dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche Frei-fläche am Rand der Idsteiner hnenstadt. Der Siedlungsbereich von Idstein ist als thermisch teilbelasteter Raum einzustufen.

Die baumheckenartige Gehölzvegetation am Rand des Plangebiets kann in Bezug auf Frischluftbildung, Luftreinhaltung, Luftfeuchte usw. positive Funktionen übernehmen; es ist davon auszugehen, dass sich diese lediglich lokal auswirken und dass von der Fläche kein unmittelbarer klimameliorativer Einfluß auf die angrenzende Siedlungsbereiche ausgeht.

Auf das Gelände wirken erhebliche Lärm- und Schadstoffeinträge ein, insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Wiesbadener Straße und Fernlärmbeiträge der BAB A3 sowie Schienenverkehrsgeräusche der Regionalstrecke Limburg-Frankfurt und der ICE-Trasse Köln-Frankfurt <sup>4</sup>.

Eignungs-/Bewertungskriterien	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
klimatische Ausgleichsfunktion	gering-mittel	mittel
Kaltluft-/Frischluftentstehungsgebiet ohne/mit Einfluß auf örtliche Klima-verhältnisse	gering	gering

<sup>4</sup> Genaue Angaben zu Verkehrsstärken und Geräuschbelastungen sind der gutachterlichen Stellungnahme P05077 „Schall-technische Untersuchungen“ zum vorhabenbez. Bebauungsplan „Geschäftshaus mit Lebensmittel-Discountmarkt“ Idstein; Bearbeitung: GSA Limburg GmbH, August 2005 zu entnehmen.

Immissionsschutzfunktion, Filterfunktion für Schadstoffe	gering-mittel	mittel
Inversionsgefährdung des Siedlungs- raumes	mittel-hoch	hoch
Lärm-/Schadstoffimmissionen	hoch	hoch

### 3.5 Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Bei dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha handelt es sich um eine Brachfläche am westlichen Rand des Innenstadtbereichs der Stadt Idstein.

Charakteristisch für die örtliche Wahrnehmung ist eine geschlossene bis örtlich lückige grasige Vegetationsbedeckung auf den weitgehend ebenen Flächen sowie eine linear ausgeprägte Baumhecke auf den randlichen Böschungsbereichen, u.a. zur anschließenden B 275. Diese Gehölzstrukturen bewirken neben ihrer ortsbildprägenden Funktion eine visuelle Abschirmung von diesen Blickrichtungen, im übrigen ist das Gelände einsehbar.

An den Planbereich schließt im Westen bzw. Südwesten das Gelände der Deutschen Bahn AG mit dem Bahnhof Idstein und vorgelagertem Buswendeplatz und Kleingartengelände an. Im Norden und Osten grenzt die stark befahrene Wiesbadener Straße (B 275) als Hauptzubringerstraße zur Innenstadt, im Süden die Straße „Am Bahnhof“ sowie ein bebauter Grundstück an.

Kennzeichnend ist eine relativ starke Prägung durch Verkehrs- und Infrastrukturanlagen (Straßen inkl. Kreisverkehrsplatz, Bahnlinie, Bahnhof mit angegliedertem Busbahnhof) im Umfeld des Geltungsbereichs.

Das mit einem Zaun eingefriedete Gelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und nicht durch Wege erschlossen. Für die Freizeitverbringung, für Spiel und Sport ist es ohne Bedeutung.

Im Umfeld befinden sich bis auf die einem beschränkten Nutzerkreis zugängliche Kleingartenanlage keine Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung, ausgewiesene Rad-/Wanderwege oder sonstige Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit. Auf das Plangebiet und die umliegenden Siedlungsbereiche wirken nicht unerhebliche Lärmbelastungen ein.

Als Freifläche im innenstadtnahen Siedlungsbereich weist das Plangebiet jedoch grundsätzlich ein gewisses Potential für Erholung, Spiel und Freizeitverbringung auf.

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
- Gebüsche, Hecken, Gehölzränder	Gehölzränder randlicher Baumhecke	mittel-hoch	hoch
- markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	randliche Baumhecke	mittel-hoch	hoch
- Nutz- und Freizeitgärten mit Laub- oder Obstbäumen	außerhalb	mittel	mittel
- Pioniervegetation, Ruderalfluren	mittel	mittel	mittel
- Infrastrukturausstattung Fußgängerzone, Fuß- und Radwege	randlicher Gehweg	gering	gering-mittel
- kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Strukturen und Anlagen	nicht vorhanden	-	-
- geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen, Mauern	randlich künstliche Böschungen, Mauern	gering	gering
- Bodendenkmäler	kein Eintrag	-	-
- Wasserflächen, Teiche, Weiher	nicht vorhanden	-	-
- Fließgewässer	nicht vorhanden	-	-
- Spielflächen	nicht vorhanden	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit/ Empfindlichkeit
- Naturnähe/-ferne	mittel	mittel	mittel
- landschafts-/ siedlungs-kulturelle Eigenart	gering	gering	gering
- Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	gering	gering	gering
- landschaftliche/räumliche Vielfalt	mittel	mittel	mittel
- Harmonie der Landschaft/ Siedlungsraum	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel
- Sichtbeziehungen, Sichtachsen	nicht vorhanden	gering	gering
- räumlich verbindende Strukturen, Gliederungs-elemente	vorhanden (Baumhecke)	mittel-hoch	hoch
- bioklimatische Bedingungen	teilbelastet	mittel	hoch
- Störung durch Geruch	gering	gering	mittel
- Störung durch Lärm	hoch	hoch	hoch
- Störung durch Zerschneidung	mittel	mittel	mittel
- Störung durch Verfremdung (industrielle Großbauwerke)	gering	gering	gering
- Freizeiteinrichtung Sportanlagen	nicht vorhanden	-	-
- kulturelle Einrichtungen	nicht vorhanden	-	-
- Erholungsanlagen	nicht vorhanden	-	-

#### 4 **Status quo- Prognose**

Aufgrund der Lagegunst am Rand der Innenstadt von Idstein und der sonstigen günstigen Standortverhältnisse sowie des bereits vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass das Plangelände mittel- bis langfristig einer baulichen Nutzung unterliegen würde.

Gegenüber dem aktuell anzutreffenden Zustand sind dabei grundsätzlich folgende Auswirkungen auf die Umweltmedien zu prognostizieren, deren Intensität je nach baulicher Nutzung variieren kann:

?? Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Funktionsverlust als (Teil-)Habitat für die das Gebiet nutzenden Tierarten

?? Verlust der Bodenfunktionen

?? Verringerung der Versickerungsmöglichkeit, Erhöhung des Oberflächenabflusses

?? Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse, Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- u. Quellverkehr und betriebsbedingte Emissionen

?? Nachhaltige Veränderung des örtlichen Erscheinungsbilds, ggf. Beeinträchtigung des Siedlungsbilds

Bei weiterhin ausbleibender baulicher Nutzung des Plangebiets sind keine erheblichen Veränderungen umweltrelevanter Parameter zu prognostizieren. Die Habitatfunktion und ortsbildprägende Funktion des randlichen Gehölzbestands wird mit zunehmendem Entwicklungsalter im gewissen Maß steigen. Die ökologische Wertigkeit der derzeit anzutreffenden grünlandartigen Gras-/Krautfluren im Gebiet kann je nach zukünftiger Pflege und sonstiger Nutzung (Lagerplatz) variieren. Ggf. ist mit einer Verbuschung der Bereiche zu rechnen.

#### 5 **LANDSCHAFTSPLANERISCHES ZIEL- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER GEPLANTEN NUTZUNGSÄNDERUNG**

Das unabgewogene Ziel- und Entwicklungskonzept berücksichtigt nicht die geplante Nutzungsänderung, sondern stellt die Zielvorstellungen der Landschaftsplanung heraus, die sich aus der Bewertung der aktuellen Standortverhältnisse und der potentiellen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Siedlungs-/Landschaftsbildes ergeben.

##### 5.1 **Arten- und Biotopschutz**

Zum Erhalt und zur Entwicklung der Funktionsfähigkeit empfehlen sich folgende Sicherungs- und Entwicklungsziele:

?? Nachhaltige Sicherung der baumheckenartigen Gehölzstrukturen als Refugialbiotop im Siedlungsbereich, Verzicht auf Fällung von Baumbestand

?? Belassen von Alt-/Totholz, sofern dies gefahrlos möglich ist

?? Erhalt von zumindest Teilbereichen der grünlandartigen Gras-/Krautfluren im Bereich der Gewerbebrache, extensive Pflege bzw. Nutzung

##### 5.2 **Boden- und Wasserhaushalt**

Da es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei handelt, sind keine natürlich anstehenden Böden im Plangebiet anzutreffen. Die Bodenstruktur im Plangebiet ist stark anthropogen überformt.

?? Erhalt einer möglichst geschlossenen Vegetationsbedeckung

- ?? Vermeidung von Bodenverdichtung und Bodenversiegelung, Verwendung wasserfurchlässiger Beläge anstelle von versiegelnden Oberflächen
- ?? Erhalt des Infiltrationsvermögens des Untergrunds
- ?? Rückhaltung und Versickerung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zum Erhalt der örtlichen Wasserbilanz

### **5.3 Klima, Umwelthygiene**

- ?? Nachhaltige Sicherung des randlichen Gehölzbestands mit Gunstwirkungen in Bezug auf klimamelioratives Leistungsvermögen und Immissionsschutz
- ?? Erhalt von zumindest Teilbereichen von vegetationsbedeckten Freiflächen im städtischen Siedlungsbereich

### **5.4 Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholung**

- ?? Nachhaltige Sicherung des randlichen baumheckenartigen Gehölzbestands mit ortsbildprägender Funktion
- ?? Erhalt von zumindest Teilbereichen der grünlandartigen Gras-/Krautfluren im Bereich der Gewerbebrache

## **6 GEBIETSSPEZIFISCHE ZIELSETZUNGEN UND HINWEISE FÜR DIE PLANUNG**

Ermittlung und Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele und Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung

### **Vorbemerkungen**

Die gebietsspezifischen Zielsetzungen und Hinweise für die Planung basieren auf der Grundlage der vorausgegangenen Analyse und Bewertung der natürlichen Standortvoraussetzungen, unter Einbeziehung der übergeordneten Planungsaussagen.

Zur Herleitung der städtebaulichen Konzeption und der beabsichtigten Ausweisung eines Mischgebiets vgl. Begründung Städtebaulicher Teil, Planungsbüro Guckes und Partner.

### **6.1 Arten- und Biotopschutz**

#### **6.1.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Nach § 1 Nr. 1 HeNatG sind Natur und Landschaft in der besiedelten und unbesiedelten um ihrer selbst willen und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.

Wild lebenden Tieren und Pflanzen ist ein ausreichender Lebensraum zu sichern. Die für den Naturschutz bedeutenden Grundflächen sind so zu vernetzen, dass wild lebende Arten die notwendigen Ausbreitungs- und Lebensbedingungen vorfinden.

Vorrangig sind wertvolle Biotop, insbesondere Feuchtgebiete, Trocken- und Magerstandorte, zu erhalten. Unter besonderen Schutz stehen unter anderem<sup>5</sup>:

- naturnahe Bach- und Flussabschnitte, seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- Feldgehölze und Hecken auf trockenwarmen Standorten mit autochthonem Gehölzbestand sowie Ufergehölze und Auwälder
- Streuobstbestände mit einer Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> oder mindestens 10 Bäumen

Im besiedelten Bereich sind Lebensräume für wild lebende Pflanzen und Tiere zu erhalten, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

#### **6.1.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Aus der Bewertung des Landschaftshaushalts im Untersuchungsraum und seiner Funktion für den Arten- und Biotopschutz steht die weitestgehende Vermeidung einer Inanspruchnahme der baumheckenartigen Gehölzvegetation im Vordergrund der landespflegerischen Zielvorstellungen.

Diese Baumhecken befinden sich überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans; Teile des Baumbestands wurden bereits gefällt.

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des an das Baufeld anschlie-

---

<sup>5</sup> vgl. § 15d HeNatG sowie Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 23 HeNatG vom Dez. 1997

ßenden Gehölzbestands sind Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern nach DIN 18920 anzuwenden.

Durch eine standortgerechte Durchgrünung des Gebiets können neue Habitatgebote für an Siedlungsbiotope angepasste Arten entwickelt werden; vorgesehen sind Pflanzgebote für die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume und standortgerechter Sträucher im Bereich der Stellplatzanlagen sowie die Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern entlang der südlichen Grenze des Plangebiets.

Eine extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann eine bioökologische Ergänzungsfunktion übernehmen.

Gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch die Festsetzungen im Rahmen vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen möglich.

## **6.2 Bodenfunktion, Bodenschutz**

### **6.2.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Im Landschaftshaushalt nimmt der Boden, als Bestandteil natürlicher und kulturbeeinflusster terrestrischer Ökosysteme, eine Schlüsselstellung ein.

Über Stoffaustausch und Energieprozesse, Akkumulations- und Transformationsvorgänge stehen Böden in vielfältiger Wechselbeziehung zu den Landschaftsfaktoren und beinhalten die wesentlichen Eigenschaftsmerkmale zur Bildung komplexer, differenzierter Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren.

Im Vordergrund der landschaftsplanerischen Zielsetzung steht der Schutz und die Erhaltung der ökologischen Bodenfunktion, die Vorsorge vor schädlichen Veränderungen sowie die Vermeidung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenverunreinigungen.

Die Nutzungsfunktion wie Standort für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse oder als Siedlungs-, Erholungs- oder Gewerbefläche ist nur indirekt von Relevanz für die landschaftsplanerische Betrachtung. Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen sowie Siedlungen und Bauten sind im Rahmen ihrer Zweckbestimmung so zu planen, dass sie so wenig Flächen wie möglich in Anspruch nehmen, vgl. HeNatG § 1, Nr. 2.

### **6.2.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Unter dem Aspekt der beabsichtigten Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts und eines Wohn-/Geschäftshauses inklusive der erforderlichen Stell-/Verkehrsflächen ist die Erhaltung der Bodenfunktionen nur eingeschränkt möglich.

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet keine natürlich anstehenden Böden anzutreffen sind; vielmehr handelt es sich um anthropogen stark überformte Böden, teilweise ist der Untergrund bereits befestigt bzw. versiegelt.

Zumindest Teilfunktionen des Bodens lassen sich erhalten, wenn auf eine flächenhafte Versiegelung verzichtet werden kann und auf Teilflächen durchlässige Befestigungsarten gewählt werden.

Durch eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen mittels Anpflanzung standortgerechter Gehölze und die Ausweisung einer randlichen Grünfläche zum Anpflanzen standortgerechter Gehölze wird eine natürliche Bodenentwicklung in Teilbe-

reichen ermöglicht.

Gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch die Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung möglich.

## **6.3 Wasserhaushalt, Wasserschutz**

### **6.3.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Ziel der Landschaftsplanung ist der Schutz von Gewässern vor Verunreinigungen, die Erhaltung des Selbstreinigungsvermögens sowie die Sicherung und Wiederherstellung natürlicher Abläufe im Grund- und Oberflächenwassersystem.

Fließende und stehende Gewässer sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten oder wieder in einen solchen Zustand zu versetzen.

Talauen sind zu schützen und zu erhalten.

### **6.3.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts finden vor allem in der Form statt, dass offene Flächen überbaut, befestigt und versiegelt werden und damit die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden ganz oder teilweise verhindert wird; teilweise ist der Untergrund bereits befestigt bzw. versiegelt.

Qualitative Beeinträchtigungen können weitgehend ausgeschlossen werden, da Fließgewässer oder wasserführende Bodenzonen nicht unmittelbar tangiert werden und bei gegebenen Grundwasserflurabstand bzw. der Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten das Gefährdungspotential für das Grundwasser als gering eingestuft werden kann.

Um den Wasserhaushalt nicht wesentlich zu stören, ist anzustreben, den Anteil versiegelter Flächen soweit als möglich zu reduzieren und das Niederschlagswasser im Gebiet rückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze lässt sich eine Versickerung in diesen Bereichen gewährleisten. Einen weiteren Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser stellt die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigter Dächer dar.

Zu empfehlen ist ferner die Speicherung von Niederschlagswasser in entsprechenden Zisternen und die Verwendung als Brauch-/Löschwasser als Substitut für Trinkwasser.

Eine Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers im Gebiet scheint u.a. aufgrund des begrenzten Flächenangebots nicht möglich; somit ist eine Ableitung aus dem Gebiet und eine Versickerung auf planexternen, geeigneten Flächen anzustreben.

## **6.4 Klima, Umwelthygiene**

### **6.4.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Neben Boden und Wasser zählt das Klima zu den natürlichen Lebensgrundlagen. Nachhaltige Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse zu vermeiden, zählt zu den Aufgaben der Landespflege, implizit von Lärmeinwirkungen und Luftverunreinigungen.

Im Vordergrund steht das klimameliorative Leistungsvermögen der Landschaft, anthropogen bedingte Belastungen der Siedlungsbereiche zu mindern und Um-

weltbeeinträchtigungen durch Schadstoffe und Lärm entgegenzuwirken. Gegenstand der Betrachtung sind die regionalen und standortspezifischen Gegebenheiten und ihr Einfluss auf die örtlichen Klimaverhältnisse.

## **6.4.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Um etwaige Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet zu vermeiden, ist eine funktionsgerechte Durchgrünung des Gebiets durch Anpflanzung standortgemäßer Gehölze vorzusehen; einen entsprechenden Beitrag leistet ferner die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigter Dächer.

Die Auswirkungen der Planung auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umgebenden Siedlungsflächen sind als nicht signifikant einzustufen.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen vor, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Gebiet nicht zugelassen werden.

Erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Kfz-Verkehr (Ziel- und Quellverkehr), Feuerungsanlagen oder sonstige Emissionsquellen in einem maßgeblichen Umfang sind nicht zu erwarten.

Die Einflussmöglichkeit durch landespflegerische Maßnahmen sind überdies gering.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes wurde eigens ein schalltechnisches Gutachten erstellt:<sup>6</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass entlang der südlichen Grenze des Gebiets aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des anschließenden, als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Grundstücks erforderlich sind.

Ferner sieht es die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastung innerhalb des geplanten Wohn- und Geschäftshauses vor.

U.a. zur Reduzierung der Schadstoffbelastung empfiehlt sich die Verwendung regenerativer Energiequellen; der Projektträger sieht die Installation einer Fotovoltaik-Anlage auf dem geplanten Wohn-/Geschäftshaus vor.

## **6.5 Landschafts- und Siedlungsbild, Erholungsfunktion**

### **6.5.1 Generelle Anforderungen und Zielsetzungen**

Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Eigenart des Raumes in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit an kultur- und naturbedingten Elementen als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung ist das Leitziel der Landschaftsplanung.

### **6.5.2 Ableitung der gebietsspezifischen Zielsetzungen**

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung ist zukünftig mit einem recht hohen Befestigungs- und Überbauungsgrad im Gebiet zu rechnen.

Zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen und optischen Auflockerung ist eine funktionsgerechte innere Durchgrünung des Gebiets durch entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze vorzusehen. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots sind die Möglichkeiten für Eingrü-

---

<sup>6</sup> vgl. Gutachterliche Stellungnahme P 05077 zum vorhabenbez. Bebauungsplan „Geschäftshaus mit Lebensmittel-Discountmarkt“ Idstein; Bearbeitung: GSA Limburg GmbH, August 2005

nungsmaßnahmen jedoch beschränkt.

Der randliche, baumheckenartige Gehölzbestand im Übergang zur B 275, welcher bereits eine visuelle Abschirmung bewirkt, bleibt größtenteils erhalten. Entlang der südlichen Grenze im Übergang zu anschließenden Siedlungsflächen ist eine Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern zu entwickeln.

Mit die größte Bedeutung für eine möglichst verträgliche Einbindung in das Siedlungsbild liegt jedoch in der architektonischen Gestaltung und einer entsprechenden Dimensionierung der Baukörper.

## **TEIL B: FACHPLANERISCHER TEIL**

### **1 Vorbemerkungen**

Vorgesehen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage, Am Bahnhof 1“.

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Teilbebauungsplan „Am Bahnhof“.

### **2 Umweltverträglichkeit - Darstellung der Auswirkungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Potentialfunktionen des Naturhaushaltes und des Siedlungs-/ Landschaftsbilds**

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Teilbebauungsplan „Am Bahnhof““ setzt im Bereich des Plangebiets ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ (Flurstück 47) sowie randlich „Straßenverkehrsflächen“ (Flurstücke 49/1 u. 49/2) fest.

Die Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans sind als Ausgangszustand für die Prognose der Auswirkungen anzusehen.

Die folgende Darstellung betrachtet etwaige Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans zu prognostizieren sind.

#### Flächenbilanzierung (Tabelle 3)

Auf der Grundlage der Bewertung nach Standard-Nutzungstypen gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) wurde eine Flächenbilanzierung durchgeführt. Diese stellt der Bestandssituation zum einen die Situation nach Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Teilbebauungsplan Am Bahnhof“ gegenüber; zum anderen wird der Bestandssituation die Situation nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage, Am Bahnhof 1“ gegenübergestellt.

Aus den bilanzierenden Gegenüberstellungen wird ersichtlich, dass die Biotopwertdifferenz im Falle des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans deutlich höher ist als bei dem nun relevanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sich gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben.

Die Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht nicht.

### **2.1 Arten- und Biotopschutz**

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen möglich. Vielmehr sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen, eine randliche Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern sowie eine Fläche zum Erhalt von Gehölzstrukturen vor.

Es ist von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials auszugehen

## **2.2 Boden und Wasserhaushalt**

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung möglich.

Es ist von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltspotentials auszugehen.

## **2.3 Klima, Umwelthygiene**

Gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung sowie keine zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vielmehr die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen, eine randliche Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern sowie eine Fläche zum Erhalt von Gehölzstrukturen vor.

Bezüglich betriebs- und anlagenbedingter Emissionen sind gegenüber der ausgewiesenen Nutzung „Stützpunktfeuerwehr“ ebenfalls keine relevanten Mehrbeeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Klimapotentials zu prognostizieren.

## **2.4 Siedlungs- und Landschaftsbild, Erholung**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der ausgewiesenen Nutzung „Stützpunktfeuerwehr“ sind durch die Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vielmehr Maßnahmen zur Einpassung der Gebäude und Infrastrukturanlagen in das Siedlungsbild festgesetzt.

## **3 Gegenüberstellung von Auswirkungen und Landschaftsplanerischen Maßnahmen**

In der nachfolgenden Tabelle 2 werden den jeweiligen Auswirkungen auf die Natur- und Landschaftspotentiale funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine orts-/landschaftsgerechte Einbindung der Mischgebietsfläche sorgen sollen.

Die Maßnahmen sind, soweit zweckmäßig, im Maßnahmenplan dargestellt. Sie werden ergänzt und konkretisiert durch die „Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen“ und sind, nach Abwägung aller Belange, in den Bebauungsplan verbindlich zu übernehmen.

Anlage: Maßnahmenplan/ Landespflegerische Zielvorstellungen M. 1 : 500

---

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

? Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach

Tabelle 2: Maßnahmentabelle

Auswirkungen				Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art der Auswirkungen	Fläche m²/St.	Maß Nr.	Fläche m²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
1	A+B	<p>Inanspruchnahme von Vegetationsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gras-/Krautfluren, grünlandartig (geschlossene bis lückige Vegetationsbedeckung)</li> <li>- baumheckenartiger Gehölzbestand (z.T. bereits gerodet)</li> </ul> <p>Funktionsverlust als (Teil)Habitat für die das Gebiet nutzenden Tierarten</p> <p><u>Vorbelastung:</u> teilweise fehlende Vegetationsdecke (befestigter Untergrund), Einschränkung der Habitatnutzung durch Immissionsbelastung</p> <p><b>Anmerkung: Keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans</b></p>	<p>ca. 6000 m²</p> <p>ca. 600 m²</p>	M1 (V)	60 m²	<p>Maßnahmen zur Erhaltung der Lebensraumbedingungen für an Siedlungsbiotope angepasste Pflanzen- und Tierarten, Minderung der Beeinträchtigungen:</p> <p>Sicherung von Teilbereichen des baumheckenartigen Gehölzbestands; während der Bauphasen sind Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern im Anschluss an das Baufeld nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden</p>	<p>Erhalt von Teilbereichen des Gehölzbestands in Anbindung an weitere Gehölzstrukturen, Vermeidung von Beeinträchtigungen von Gehölzbestand auch auf angrenzenden Flächen</p> <p>Initiierung standortgerechter Vegetationsstrukturen zur Schaffung von Habitatangeboten für siedlungsangepasster Arten, Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt</p> <p>Bioökologische Ergänzungsfunktion</p>
				M2 (V, G)	ca. 21 Bäume	<p>Durchgrünung der Stellplatzanlagen: Pflanzgebote für die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume (Anpflanzung von mind. einem hochstämmigen Laubbaum pro 6 Stellplätze), Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern u. Stauden auf Restflächen</p>	
				M3 (V,G)	235 m²	<p>Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern, Heistern und Bäumen</p>	
				M4 (V,G)	-	<p>Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern</p>	

Fortsetzung nächste Seite

LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“

Auswirkungen				Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art der Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
2	B	<p>Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung</p> <p>Einschränkung, Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch Befestigung von Flächen</p> <p><u>Vorbelastung:</u> anthropogen stark veränderte Böden, z.T. bereits befestigter/ versiegelter Untergrund</p> <p><b>Anmerkung: Keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans</b></p>	<p>ca. 4.600 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 1.800 m<sup>2</sup></p>	<p>M5 (V)</p> <p>M1-M3 (V)</p>	<p>-</p> <p>s.o.</p>	<p>Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien</p> <p>Erhalt von Teilbereichen des Gehölzbestands, standortgemäße Begrünung der Stellplatzanlagen, Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern, Heistern und Bäumen; vgl. M1-M3</p>	<p>Erhalt von Teilfunktionen des Bodens</p> <p>Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Minimierung der Eingriffsfläche und Eingriffserheblichkeit</p>

Fortsetzung nächste Seite

Auswirkungen				Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art der Auswirkungen	Fläche m <sup>2</sup> /St.	Maß Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
3	W	<p>Veränderung des örtlichen Wasserhaushalts:</p> <p>Verlust des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser</p> <p>Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><u>Vorbelastung:</u> anthropogen stark veränderte Böden, z.T. bereits befestigter/ versiegelter Untergrund</p> <p><b>Anmerkung: Keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans</b></p>	s.o.			<p>Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Wasserbilanz, der qualitativen und quantitativen Eigenschaften des Wasserhaushalts:</p> <p>M5 (V) - Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien</p> <p>M4 (V) - Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern</p> <p>M6 (V) - Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in geeigneten Zisternen, Verwendung als Brauch-/ Löschwasser</p> <p>M2, M3 (V) s.o. standortgemäße Begrünung der Stellplatzanlagen Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Gehölzen</p>	<p>Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser, Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Vorfluter</p> <p>Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Entlastung der Vorfluter</p> <p>Einsparung von Trinkwasser</p> <p>Verbesserung des Infiltrations- u. Wasserhaltevermögens</p>

Fortsetzung nächste Seite

Auswirkungen				Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art der Auswirkungen	Fläche m²/St.	Maß Nr.	Fläche m²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
4	K+U	<p>Veränderung des Standortklimas, erhöhte Wärmespeicherung und Verringerung der Evapotranspiration</p> <p>Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen (Ziel- u. Quellverkehr; betriebsbedingte Emissionen)</p> <p><u>Vorbelastung:</u> Immissionsbelastung durch Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebiets</p> <p><b>Anmerkung: Keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans</b></p>	-	M1 (V)	60 m²	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der örtlichen Klimaverhältnisse, zur Verringerung von Lärmbeeinträchtigungen und Schadstoffimmissionen: Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen	Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der standortklimatischen Bedingungen, Erhalt der Evapotranspirationsrate, Vermeidung von Schadstoffemissionen
				M2 (V,G)	-	Standortgemäße Durchgrünung der Stellplatzanlagen	
				M3 (V,G)	235 m²	Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Gehölzen	
				M4 (V,G)	-	Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern	
				M7 (V)	-	Nutzung regenerativer Energiequellen (vorgesehen: Fotovoltaik-Anlage für Wohn- u. Geschäftshaus)	

Fortsetzung nächste Seite

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

Auswirkungen				Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art der Auswirkungen	Fläche m²/St.	Maß Nr.	Fläche m²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
5	L+E	<p>Nachhaltige Veränderung der örtlichen Wahrnehmung</p> <p>?? Überprägung des Geländes durch Baukörper und sonstige bauliche Anlagen</p> <p>?? Verlust der kennzeichnenden Vegetationsstrukturen</p> <p><u>Vorbelastung:</u> anthropogene Prägung</p> <p><b>Anmerkung: Keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans</b></p>	Geltungsbereich: ca. 0,7ha	M2 (V,G)	s.o.	Durchgrünung der Stellplatzanlagen: Pflanzgebote für die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume, Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern	Einpassung der Gebäude und Infrastrukturanlagen in das Siedlungsbild, Erhaltung und Förderung der Wohn- und Freiraumqualität
				M1 (V,G)	60 m²	Sicherung von Teilbereichen des baumheckenartigen Gehölzbestands	
				M3 (V,G)	235 m²	Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Gehölzen	
				M4 (V,G)	-	Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern	
				M8 (V,G)	-	Begrenzung der Gebäudehöhe	

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

Erläuterungen zur vorangegangenen Tabelle:

**Konflikte**

A + B	=	Arten- und Biotopschutz
B	=	Bodenschutz
W	=	Wasserhaushalt
K+U	=	Klima/Umwelthygiene
L +E	=	Siedlungsgestalt, Erholung

**Maßnahmen**

A	=	Ausgleichsmaßnahmen
V	=	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
G	=	Gestaltungsmaßnahmen

**Tabelle 3: Flächenbilanzierung**

**Flächenbilanz im Falle der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Teilbebauungsplan “Am Bahnhof““:**

**Berücksichtigte Flächen:** räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans (vgl. Plandarstellung)

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste (Anlage 2 AAV)	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp.3	nachher Sp. 2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
<b>Bestandssituation:</b>					
02.100 Gebüsch, Hecken, Säume / (randliche Baumhecken)	36	715		25.740	
11.225 Wiesen im besiedelten Bereich (grünlandartige Gras-/Krautfluren im Bereich der Gewerbebrache)	21	4.498		94.458	
10.540 Befestigte und begrünte Flächen (befestigte Teilflächen mit weitgehend fehlender Vegetation)	7	1.260		8.820	
10.530 versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert (betonierte/asphaltierte, vegetationslose Teilflächen)	6	210		1.260	
10.715 Dachflächen, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (Schuppen)	6	15		90	
<b>nach Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Teilbebauungsplan Am Bahnhof“:<sup>8</sup></b>					
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen / 10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3		6.698		20.094
Summe/Übertrag		6.698	6.698	130.368	20.094
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6				<b>Biotopwertdifferenz: 110.274</b>	

<sup>7</sup> Bereits gerodete Teilbereiche werden in die Bilanzierung einbezogen.

<sup>8</sup> Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist innerhalb des Plangebiets eine vollständige Versiegelung/Überbauung durch Verkehrsflächen bzw. „Fläche für Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ möglich. Grünordnerische Festsetzungen wurden nicht getroffen. Aus Sicht der Flächenbilanzierung gemäß AAV ist dabei die Unterscheidung zwischen „Dachflächen, nicht begrünt“ und sonstigen „sehr stark oder völlig versiegelten Flächen“ nicht von Belang, da beide Nutzungstypen mit derselben Wertpunktzahl belegt sind.

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

**Flächenbilanz im Falle der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“:**

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste (Anlage 2 AAV)	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp.3	nachher Sp. 2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
<b><u>Bestandssituation:</u></b>					
02.100 Gebüsche, Hecken, Säume (randliche Baumhecken)	36	715		25.740	
11.225 Wiesen im besiedelten Bereich (grünlandartige Gras-/Krautfluren im Bereich der Gewerbebrache)	21	4.498		94.458	
10.540 Befestigte und begrünte Flächen (befestigte Teilflächen mit weitgehend fehlender Vegetation)	7	1.260		8.820	
10.530 versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert (betonierte/asphalтиerte, vegetationslose Teilflächen)	6	210		1.260	
10.715 Dachflächen, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (Schuppen)	6	15		90	
<b><u>nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage, Am Bahnhof 1“<sup>9</sup>:</u></b>					
02.100 Gebüsche, Hecken, Säume (Erhalt randliche Baumhecken)	36		60		2.160
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) (Randeingrünung am Südrand)	27		235		6.345
10.720 Dachfläche, extensiv begrünt (Lebensmittel-Discountmarkt)	19		1.195		22.705
10.710 Dachfläche, nicht begrünt (Wohn- u. Geschäftshaus)	3		415		1.245
10.530 wasserdurchlässige Flächenbefestigung (Stellplätze)	6		1.840		11.040
10.510 versiegelte Flächen (Verkehrsflächen inkl. Verkehrsflächen innerhalb Stellplatzanlagen)	3		2.953		8.859
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortgerecht (Laubbaumpflanzungen)	31		(21 St. X 10 m <sup>2</sup> =210 m <sup>2</sup> )		6.510
Summe/Übertrag		6.698	6.698	130.368	58.864
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6				<b>Biotopwertdifferenz: 71.504</b>	

<sup>9</sup> Grundlage der Bilanzierung ist der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans; Bearbeitung: Planungsbüros Guckes und Partner vom Okt. 2005.

#### 4. Hinweise für die Textlichen Festsetzungen – Teil: Grünordnung

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- ?? Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben.
- ?? Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen.  
Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> anzupflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
Verbleibende Freiflächen innerhalb der Stellplatzanlagen sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen; hierzu ist auf mind. 50 % der Freiflächen eine Bepflanzung mit Sträuchern gemäß der beigefügten Pflanzliste (Pflanzabstand 1 x 1 m) vorzunehmen, die übrigen Flächen können mit bodendeckenden Stauden bepflanzt werden.  
Es sind die Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) gemäß der beigefügten Pflanzliste zu berücksichtigen.
- ?? Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche eine dreireihige Hecke aus standorttypischen Sträuchern und Heistern anzupflanzen und zu unterhalten.  
Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % der Gesamtpflanzenzahl betragen.  
Zusätzlich sind entsprechend Plandarstellung hochstämmige Laubbäume mit einer Abweichung von max. +/- 3 m zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
Die Gehölzauswahl sind gemäß der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen. Es sind die Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) gemäß der Pflanzliste zu berücksichtigen.
- ?? Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, Installation technischer Anlagen).
- ?? Der im Plan dargestellte Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereichs ist langfristig zu erhalten.
- ?? Während der Bauphasen sind Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern im Anschluss an das Baufeld nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- ?? Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen rückzuhalten und möglichst als Brauchwasser oder Löschwasser zu verwenden. Empfohlen wird die Verwendung des Brauchwassers für die Toilettenspülung, Waschanlagen usw. sowie in entsprechenden Produktionsprozessen als Substitut für

Trinkwasser.

?? Empfohlen wird die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Fotovoltaik).

### **Pflanzliste-**

#### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern**

Die Pflanzenauswahl ist der nachfolgenden tabellarische Aufstellung zu entnehmen.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten):

- Bäume, 3 x v., StU 16 – 18 cm
- Obstbäume (Hochstamm), StU 12 – 14 cm
- Heister, 2 xv., 150 – 200 cm Höhe
- Sträucher, 2 xv., 80 – 100 cm Höhe

**Tabelle 4: Pflanzliste**

Verwendungsbereiche		Baumpflanzungen (Stellplatzanlagen, Randeingrünung)	Strauchpflanzungen (Stellplatzanlagen)	Strauch-/Heisterpflanzungen (Randeingrünung)	sonstige Pflanzflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str = Sträucher He = Heister Bo = Boden-Decker
Zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	x		x	x	x	x	x	B/He
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x			x	x	x		B
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x			x	x	x		B
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	(x)			x	x	x	x	B
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne		x		x	x	x	x	Str
Betula pendula	Hänge-Birke	x			x	x			B
Buddleia-Hybriden	Sommerflieder				x	x			Str
Buxus sempervirens	Buchsbaum				x	x	x	x	Str
Carpinus betulus	Hainbuche	(x)	x	x	x	x	x	x	B/He
Cornus mas	Kornelkirsche		x	x	x	x			Str
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel		x	x	x	x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuß		x	x	x	x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel	x			x	x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn		x	x	x	x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x			x	x	x		B
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn		x	x	x	x	x		B/He

Verwendungsbereiche  Zu pflanzende Art		Baumpflanzungen (Stellplatzanlagen, Randeingrünung)	Strauchpflanzungen (Stellplatzanlagen)	Strauch-/Heisterpflanzungen (Randeingrünung)	sonstige Pflanzflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str = Sträucher He = Heister Bo = Boden-Decker
Cytisus scoparius	Besen-Ginster				x	x			Str
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x	x	x	x	x		Str
Frangula alnus	Faulbaum			x		x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche	(x)			x	x	x		B
Hedera helix	Efeu		x		x		x	x	Bo
Juglans regia	Walnuß				x	x	x		B
Kerria japonica	Ranunkelstrauch				x	x	x		Str
Ligustrum vulgare	Liguster		x	x	x	x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x	x	x	(x)	x	(x)	Str
Mahonia aquifolium	Mahonie				x	x	x	x	Str
Malus „Hillieri“	Zierapfel				x	x	x		B
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch				x	x	x		Str
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne/Chinesische Wildbirne	x			x	x	x		B
Pyrus communis	Holzbirne				x	x	x		B/He
Pyrus malus	Holzapfel				x		(x)		B/He
Prunus avium	Vogel-Kirsche			x	x	x	x		B/He

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

Verwendungsbereiche  Zu pflanzende Art		Baum-pflanzungen (Stellplatz-anlagen, Rand-eingrünung)	Strauch-pflanzungen (Stellplatz-anlagen)	Strauch-/ Heis-terpflanzungen (Randeingrü-nung)	sonstige Pflanzflächen	sonnig	halb-schattig	schattig	B = Bäume Str = Sträucher He = Heister Bo = Boden- Decker
Quercus robur	Stiel-Eiche	x			x	x	(x)		B/He
Ribes nigrum	Schw. Johannis-beere		x		x		x	x	Str
Ribes alpinum ,Schmidt'	Alpen-Johannisbeere				x		x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachel-beere		x	x	x		x	x	Str
Rosa canina	Hunds-Rose		x	x	x	x	(x)		Str
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)		x		x		x		Str.
Rubus fruticosus	Brombeere			x	x		x	x	Str
Rubus idaeus	Himbeere		x	x	x	x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide		x	x	x	x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder		x	x	x	x	(x)		Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder		x	x		x	x		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x		x	x	x	x		B/He
Sorbus aria	Mehlbeere				x	x	x		B/He
Spiraea x arguta	Scheinspiere				x	x	x		Str

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

Verwendungsbereiche		Baumpflanzungen (Stellplatzanlagen, Randeingrünung)	Strauchpflanzungen (Stellplatzanlagen)	Strauch-/Heisterpflanzungen (Randeingrünung)	sonstige Pflanzflächen	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str = Sträucher He = Heister Bo = Boden- Decker
Syringa-Hybriden	Flieder				x	x	(x)		Str
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere				x	x	x		Str
Tilia cordata	Winter-Linde	x			x	x	x		B
Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten)	Feld-Ulme	x			x	x	x		B
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		x	x	x	x	x	x	Str

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

Rank- und Kletterpflanzen			Wuchsform							
Verwendungsbereiche			selbstklimmend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe in m	sonnig	halbschattig	schattig	Kl. = Kletter-/Rankpflanze
Zu pflanzende Art	Abk.									
Clematis vitalba	Waldrebe			x		2-4	x	x		Kl.
Clematis-Hybriden	Großbl. Waldrebe			x		-8	x	x		Kl.
Hedera helix	Efeu		x		x	20-30		x	x	Kl.
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		(x)	x	x	5-7 (9)		x	x	Kl.
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin			(x)	x	2-3	x	x		Kl.
Lonicera x heckrotii	Geißblatt			x		3-4	(x)	x	x	Kl.
Lonicera henryi	Immergr. Geißblatt			x		3-4		x	x	Kl.
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein		x	(x)	x	8-9 (15)	x	x		Kl.
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe			x	x	12-15	x	x		Kl.
Polygonum aubertii	Knöterich			x	x	8-14	x	x	x	Kl.
Rosa ssp.	Kletterrose			x		2-4	x			Kl.
Rubus fruticosus	Brombeere			x	x	3-4	x	x	x	Str.
Vitis ssp.	Wein			x	x	5-6 (10)	x	X		Kl.
Wisteria sinensis	Blauregen			x		10-12 (15)	x	x		Kl.

**LFB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“**

## TEIL C: ANHANG

### Anhang 1

#### Erläuterungen zum Ökotox-Steckbrief:

- 1) Naturräumliche Einheit  
Einteilung nach Müller-Ming
- 2) Naturräumliche Untereinheit/Ökologische Raumeinheit  
Untergliederung nach geomorphologischen, bodengenesischen und vegetationsstypologischen Merkmalen
- 3) Vorrangige Nutzung, Landnutzung
- 4) Bestehender Schutz  
Wasserschutzgebiete, Naturpark, besonders geschützte Lebensräume nach BNatSchG/HeNatG, Landschaftsschutzgebiete
- 5) Übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung, Landschaftsplan, Raumordnungsplan
- 6) Geologie, geologischer Aufbau, Auswertung geologischer Karten
- 7) Reliefmerkmale, Oberflächenform, Geländeneigung, Exposition
- 8) Gelände-/Mesoklima  
Charakterisierung unter Beachtung von Relief, Exposition, Vegetationsstruktur
- 9) Bodentyp, Bodenart
- 10) Wasserhaushalt des Bodens, hydrogeologische Merkmale
- 11) HpnV: Heutige potentielle natürliche Vegetation
- 12) Nutzungsbedingte Ersatzgesellschaften je nach Natürlichkeitsgrad
- 13) Lebensraum einer speziellen Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren mit einheitlichen Lebensbedingungen

## Anhang 2

### Erläuterungen der Bewertungskriterien:

#### - Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)

- Parameter: Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume  
Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
- Wertstufe 1-9 pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
- Wertstufe 1 = vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
- Wertstufe 2 = sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
- Wertstufe 3 = Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
- Wertstufe 4 = Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte) Ubiquisten der Siedlungen.
- Wertstufe 5 = Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
- Wertstufe 6 = artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
- Wertstufe 7 = extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste-Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
- Wertstufe 8 = extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
- Wertstufe 9 = Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.

- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität)

Abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.

geringster Wert: vegetationslose, teilversiegelte Flächen

höchster Wert: vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder

- Hemerobie, Maturität

Grad der menschlichen Einflußnahme (metahemerobe Ökosysteme bis a-hemerobe Systeme, ohne menschliche Einflußnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).

- Isolation, Vernetzung, Flächengröße

räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen

- Repräsentanz im Naturraum

un-/typisches Ökosystem des Naturraums

- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit

räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.

- Entwicklungspotential

Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.

- Schutzkategorien

Die Spalte Nr.8 enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien.

§ 15d - nach § 15d HENatG besonders geschützte Biotoptypen

x - nach BArtSchVo besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

RL (1-4) - in der Roten Liste aufgenommene Pflanzen- und Tierarten  
Gefährdungsart 1-4 (vom Aussterben bedroht bis potentiell gefährdet)

V = - Arten der Vorwarnliste

FFH - nach FFH-Richtlinie besonders ausgewiesene Schutzgebiete, Tier- und Pflanzenarten

VSch-

RL - nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesene Schutzgebiete bzw. in Anhang 1 aufgeführte Arten der Vogelschutzrichtlinie



Darstellung nach Augenschein

**Biotope-/Nutzungsstrukturen**

Einteilung gem. Biotoptypenkatalog Rhld.-Pf., erweitert

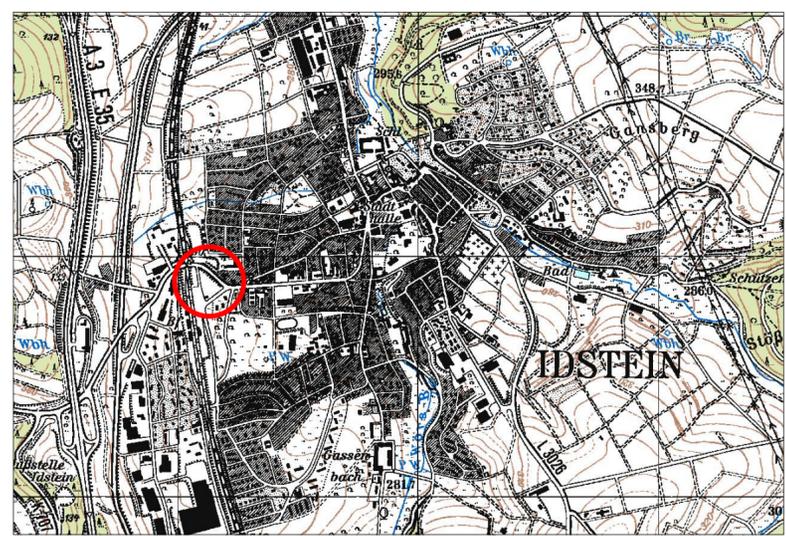
-  X 1320 Baumhecken
-  Baumhecken; Teilbereiche mit gefällttem Baumbestand
-  X 2432 halbruderale Gras-/Staudenfluren mittlere Standorte, dominant: Arten des mesophilen Grünlands
-  Teilbereiche mit geschottertem Untergrund, weitgehend vegetationslos
-  S 2300 offen bebaute Wohn-/Mischgebiete
-  S 5870 markanter Gehölzbestand in privaten Gartenflächen (Laubbäume, Strauch-/Baumhecken)
-  S 7000 Gebäude/Baukörper
-  S 6200 o6 Straßen, Wege, Plätze versiegelt
-  S 6500 Verkehrsgrünflächen: Laubbäume, Ziergrünbeete (Bodendecker, Ziersträucher)
-  S 6100 Eisenbahn/Gleisanlagen
-  S 5200 Klein-/Freizeitgärten, vorwiegend Nutzgartencharakter
-  Y 2000 Baustelle

**Sonstige Planzeichen**

-  Abgrenzung des räuml. Geltungsbereichs

**Zusatzmerkmale**

- Gehölzalter:  
 b1 sehr gering  
 b2 gering  
 b3 mittel  
 b4 hoch  
 b5 sehr hoch
- Vegetationsstruktur:  
 d1 vegetationslos  
 d2 weitgehend vegetationslos  
 d3 lückige Vegetation  
 d4 weitgehend geschlossene Vegetation  
 d5 geschlossene Vegetationsdecke



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Quelle: CD TOP 25, LVA Hessen

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 "Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1"  
 Stadt Idstein  
 Vorhabenträger: Friedrich Birkel, Idstein  
 Karte 1:  
 - Bestand, Biotoptypen, Nutzungsstrukturen

Maßstab: 1:500  
 Planungsstand: Oktober 2005

Erhard Wilhelm  
 Garten- und Landschaftsarchitekt





Grundlage: Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplans;  
Planungsbüro Guckes und Partner, Okt. 2005

### Arten- und Biotppschutz

- M1 Sicherung von Teilbereichen des baumheckenartigen Gehölzbestands, Anwendung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) an Bäumen und Sträuchern im Anschluß an das Baufeld
- M2 Durchgrünung der Stellplatzanlagen: Pflanzangebote für die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume, Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern u. Stauden
- M3 Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern
- M4 Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern

### Boden und Wasserhaushalt

- M5 Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- M2 Standortgemäße Durchgrünung der Stellplatzanlagen, Erhalt von Teilbereichen des Gehölzbestands
- M3 Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern
- M4 Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern
- M6 Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in geeigneten Zisternen, Verwendung als Brauch-/Löschwasser

### Klima/ Umwelthygiene

- M1 Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- M2 Standortgemäße Durchgrünung der Stellplatzanlagen
- M3 Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern
- M4 Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern
- M7 Nutzung regenerativer Energiequellen (vorgesehen: Fotovoltaik-Anlage für Wohn- u. Geschäftshaus)

### Siedlungs-/Landschaftsbild und Erholung

- M2 Durchgrünung der Stellplatzanlagen: Pflanzangebote für die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume, Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern u. Stauden
- M1 Sicherung von Teilbereichen des baumheckenartigen Gehölzbestands
- M3 Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern
- M4 Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern
- M8 Begrenzung der Gebäudehöhe

### Erläuternde Planzeichen

-  Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume (im Bereich der Stellplatzflächen als Symboldarstellung)
-  Anpflanzung einer Hecke aus standorttypischen Sträuchern und Heistern
-  Baumhecken (Erhalt)
-  Überbaubare Flächen ("Baufenster")
-  Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen innerhalb Stellplatzanlagen)
-  Stellplätze/nicht überbaubare Flächen
-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Sonstige Bestandsstrukturen vgl. Karte 1

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1"  
Stadt Idstein  
Vorhabenträger: Friedrich Birkel, Idstein  
Karte 2:  
- Maßnahmenplan/ Landespflegerische Zielvorstellungen

Maßstab: 1:500  
Planungsstand: Oktober 2005

Erhard Wilhelm  
Garten- und Landschaftsarchitekt

