



Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung zum
Bebauungsplan „Steinbachaue“**

Planstand: 24.09.2014

Satzung

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen 4
 - 1.1 Veranlassung 4
 - 1.2 Planziele 5
 - 1.4 Räumlicher Geltungsbereich..... 6
 - 1.5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010..... 7
 - 1.5.2 Verbindliche Bauleitplanung 8
 - 1.5.3 Landschaftsplan..... 9
 - 1.5.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete 10
 - 1.5.5 Einordnung in bestehende informelle Planungen..... 10
- 2 Inhalt und Festsetzungen 14
 - 2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 14
 - 2.1.1 Private Grünfläche: Wohnungsferne Hausgärten / Kleingartenanlage 14
 - 2.1.2 Private Grünfläche: Freizeitgarten 16
 - 2.1.3 Öffentliche Grünfläche: Vereinsgelände..... 16
 - 2.1.4 Private Grünfläche: Kindergarten-Spielplatz 17
 - 2.1.5 Öffentliche Grünfläche: Freizeitgelände 17
 - 2.1.6 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz 18
 - 2.1.7 Öffentliche Grünfläche: Apfelweinbrücke 19
- 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) 19
- 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... 20
 - 4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
 - 4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... 20
- 5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)..... 21
- 6 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange 21
- 7 Immissionsschutz..... 22
- 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 22
 - 8.1 Wasserversorgung 22
 - 8.2 Gebiet für die Grundwassersicherung 22
 - 8.3 Trinkwasserschutzgebiet..... 22
 - 8.4 Heilquellenschutzgebiet 23
 - 8.5 Bodenversiegelung 23
 - 8.6 Überschwemmungsgebiete..... 23
 - 8.7 Abwasser..... 23
 - 8.8 Oberirdische Gewässer..... 23

8.9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	24
8.10	Bergbau.....	25
9	Orts- und Gestaltungssatzung	25
9.1	Gartenlauben und Gerätehütten	25
9.2	Einfriedungen	26
9.3	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	26
10	Denkmalschutz	26
11	Kampfmittelbelastung	27
13	Bodenordnung	28
14	Städtebauliche Vorkalkulation	28
15	Verzeichnis der Gutachten	28

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat im Jahr 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnungsferne Gärten „Südlich Steinbach“ beschlossen; das daraufhin eingeleitete Verfahren wurde aber nicht zum Abschluss gebracht. Insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich mehrfach geänderten gesetzlichen und sonstigen abwägungsbeachtlichen Rahmenbedingungen (Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hessisches Wassergesetz (HWG), Gründung des Planungsverbandes jetzt Regionalverband etc.) wird das Verfahren neu eingeleitet.

Allgemein sind Kleingärten in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bekannt, die Anfänge waren u.a. durch kommunale Fürsorgebestrebungen begründet: Die Gemeinden stellten ärmeren Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte insbesondere die schlechte Ernährungslage verbessert werden. Daraufhin entstanden überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen, vorwiegend entlang von kleineren Fließgewässern die ganzjährig Wasser führten, das zum Gießen der Beete genutzt werden konnte. Um diese Bewässerung zu ermöglichen, wurden schmale, lange Parzellen gebildet, damit bei einer insgesamt begrenzten Länge des Gewässerabschnitts von allen Gärten aus direkt Gießwasser geschöpft werden konnte.

Die Bedeutung dieser Gärten für den Anbau von Obst und Gemüse ist seit Mitte der 1960er Jahre jedoch tendenziell rückläufig. Die Fortschritte in der Lebensmittel- und Verpackungsindustrie und in der Logistik sowie die Entwicklung von Kühlschränken und Tiefkühltruhen verbesserten die Aufbewahrungsmöglichkeiten auch für leicht verderbliche Ware. Sie erreichte über die in diesen Jahren entstandene Betriebsform des Supermarktes zudem weite Teile der Bevölkerung. Der Anteil der Grabgärten bzw. der Grablandanteil in den Gärten nahm in den Folgejahren daher deutlich ab – der Freizeitgarten als eigener Typus entstand.

Neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs traten daher zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten: es wurden Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Wie das Hess. Ministerium des Innern und das Hess. Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz in ihrem gemeinsamen Erlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 StAnz. 25/1990, Seite 1200 feststellten, war in den 1970er und 1980er Jahren im Rahmen von Gartenanlagen im Außenbereich jedoch eine große Zahl von Kleinbauten oft ohne Genehmigung errichtet worden:

Sie sind Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Demgegenüber stehen durch die planlose Erstellung dieser baulichen Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft, insbesondere ihre Zersiedlung und Einschränkung der freien Zugänglichkeit, sowie der Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung. Soweit es sich um illegale Vorhaben handelt, ist den Aufsichtsbehörden eine Duldung der rechtswidrigen, baulichen Anlagen grundsätzlich ver-

wehrt. Dies bedeutet in den meisten Fällen ein Nutzungsverbot und die Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlagen.

Zur Sicherung der Gartengebiete und der entstandenen Kleinbauten sowie der konkreten Steuerung steht den Gemeinden nur das Instrument der Bauleitplanung zur Verfügung.

In dem vorliegenden Bebauungsplan „Steinbachaue“ wird entsprechend der im Stadtentwicklungsplan der Stadt Steinbach (Taunus) von 2006 enthaltenen Empfehlungen allerdings der Geltungsbereich so gewählt, dass u.a. die im Gesamtkonzept „Naturnaher Ausbau des Steinbachs“ (2010) beschriebenen Maßnahmen eine planungsrechtliche Grundlage erhalten. Gleichmaßen werden die zwischenzeitlich seitens der Stadt Steinbach (Taunus) durchgeführten Planungen (u.a. die Festsetzung von Kompensationsflächen für die Bebauungspläne „Am Eschborner Weg“ und „Taubenzehnter“, Spielplatz, Freizeitanlage, Apfelweinbrücke etc.) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.2 Planziele

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen u.a. mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten und Freizeitgärten, um die z.T. bereits seit mehreren Jahrzehnten vorhandenen Gärten in ihrem Bestand planungsrechtlich abzusichern bzw. Ersatzflächen für die im Zuge der Vorbereitung der Renaturierungsmaßnahme zu verlegenden Gärten und des Geflügelzuchtvereins bereitzustellen. Mittel- bis langfristiges Entwicklungsziel ist der vollständige naturnahe Ausbau des Steinbachs und die Entwicklung der Bachaue auf der gesamten Fließstrecke in der Gemarkung Steinbach. Die geplante Aufwertung der Steinbachaue soll zur Kompensation für noch folgende Bauleitplanverfahren der Stadt Steinbach (Taunus) dienen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in der Sitzung am 05.09.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.3 Verfahren, Verfahrensstand, 2. Entwurf

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB: 05.09.2011, Bekanntmachung: 09.07.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB: 23.07.2012 bis 17.08.2012, Bekanntmachung: 09.07.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB: Anschreiben 19.06.2012, Frist 20.07.2012
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB: 30.09.2013 – 01.11.2013 (einschließlich), Bekanntmachung am 19.09.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB: Anschreiben 23.09.2013, Frist 01.11.2013 (einschließlich).
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB: 21.07.2014 – 22.08.2014 (einschließlich), Bekanntmachung am 10.07.2014

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf in einigen Teilbereichen überarbeitet.

Von der Änderung und Ergänzung des Entwurfes sind insbesondere die Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) und die Festsetzungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) betroffen. Konkretisiert werden hier u.a. die max. Zulässigkeit an befestigten Wege- und Pflanzflächen auf den Grund-
Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 09/2014

stücken und die Vorgabe zur Kennzeichnung der Grenzen der Gewässerrandstreifen auf den jeweiligen Grundstücken. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Die geänderten und ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen zu den geänderten Passagen werden erneut eingeholt. Die Änderungen und Ergänzungen sind farblich abgesetzt bzw. entsprechen in der Schwarz-Weiß-Fassung der Planunterlagen den hellgrauen Passagen. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplan-Entwurfes vom 25.03.2013 gelten unverändert fort. Der räumliche Geltungsbereich bleibt ebenfalls unverändert.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

- Satzungsbeschluss:

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den großräumigen zentral im Siedlungsgefüge der Stadt Steinbach (Taunus) liegenden „Grünzug Steinbachtal“ einschließlich des Steinbachs und seiner Bachaue vom Siedlungsrand der Stadt Steinbach (Taunus) an der Straße „Am Gassengarten“ bis zur S-Bahn-Unterquerung.

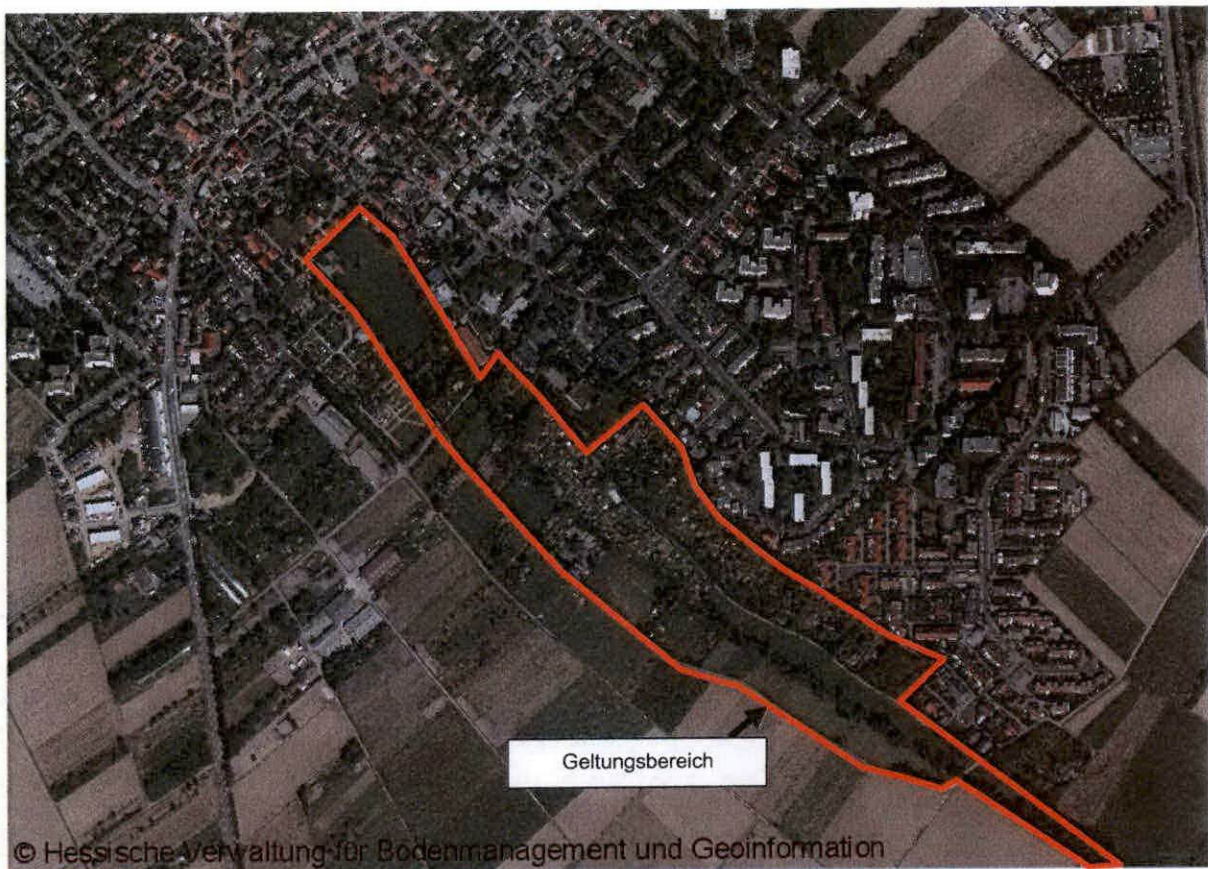
Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Wohngebiete unterschiedlichen Alters, die Geschwister-Scholl-Schule, Wohngebiete und im Osten landwirtschaftliche Flächen
Süden	Friedhof, landwirtschaftlich genutzte Bereiche (z.T. Wohnbauflächen - geplant im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP))
Westen	Wohnbebauung
Osten	S-Bahn

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 15,7 ha.

Hiervon entfallen auf private und öffentliche Grünflächen rd. 6,4 ha, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 7,7 ha sowie Flächen für Versorgungsanlagen rd. 0,3, die bestehenden/geplanten Verkehrsflächen einschl. landwirtschaftlicher bzw. Fuß- und Radwege rd. 1,3 ha. Der Kernbereich der Bachaue, das Bachbett mit seinen gesetzlichen Gewässerrandstreifen gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) umfasst rd. 3,3 ha.

Abb 2: Luftbild



Quelle: hessenviewer, eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungsferne Gärten“ und ergänzend im Süden „Fläche für Landbewirtschaftung“ dar. Überlagert wird die Signatur durch die Darstellungen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Still- und Fließgewässer“, „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, sowie am südlichen Randbereich durch die Signatur „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“.

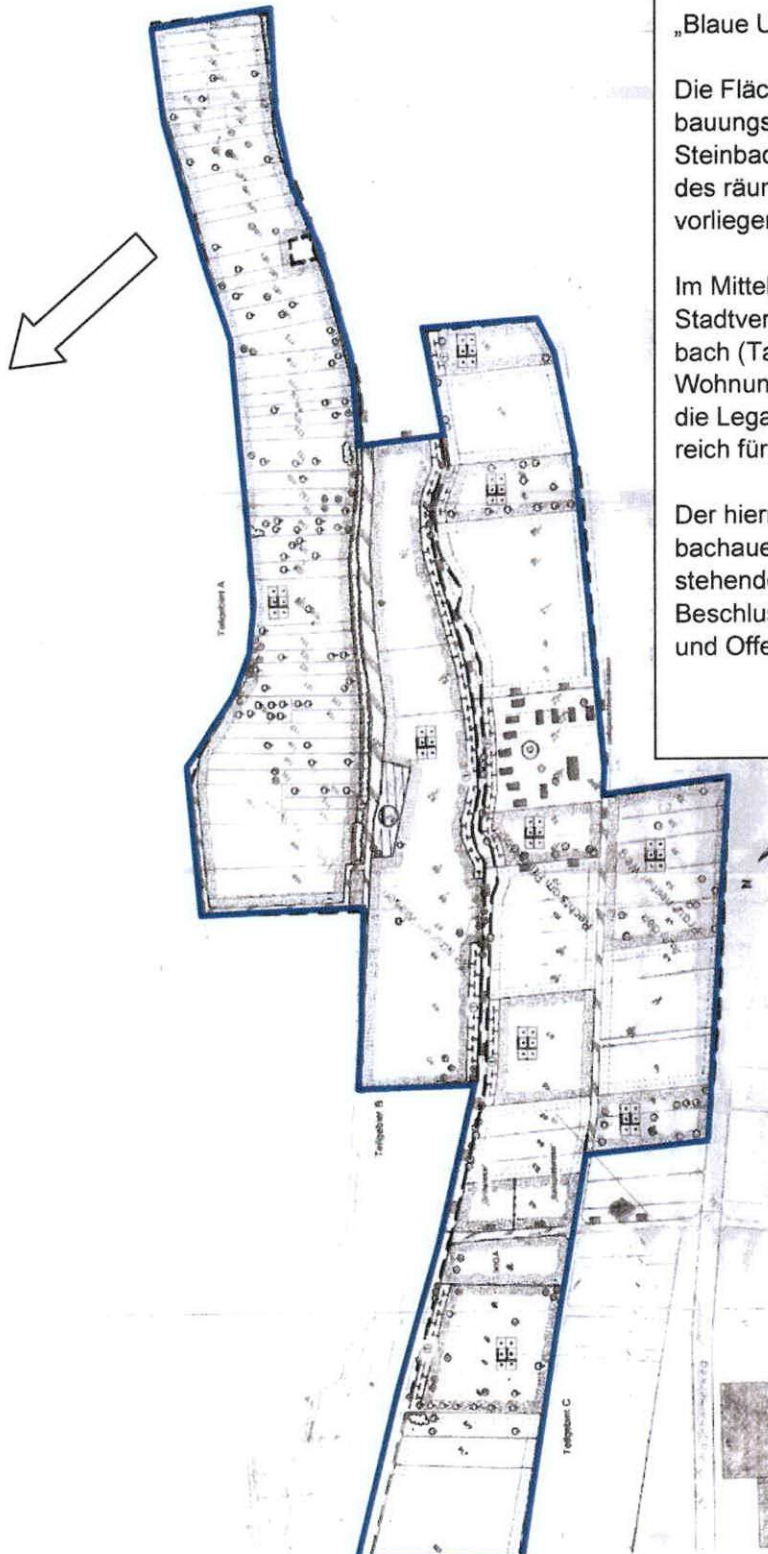
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den in RPS/RegFNP 2010 formulierten Zielen, die Bachauen von Bauten und gärtnerischer und Sportflächennutzung möglichst weitgehend freizuhalten und durch entsprechende Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen aufzuwerten. Die festgesetzten Flächen für Wohnungsferne Gärten entsprechen im Wesentlichen der Bestandsdarstellung im RPS/RegFNP 2010. Aufgrund der Übereinstimmung der Ziele und Geringfügigkeit der Abweichungen kann eine Anpassung der Darstellungen im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen. (Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 21.10.2013)

-549.

1.5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich „Steinbachaue“ gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmals Planungsrecht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat bereits im Jahr 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnungserne Gärten „Südlich Steinbach“ beschlossen; das daraufhin eingeleitete Verfahren wurde aber nicht zum Abschluss gebracht.

Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Wohnungserne Gärten „Südlich Steinbach“ von 2000



„Blaue Umgrenzungslinie“: —————

Die Flächen des Teilgebiets A, B und C des Bebauungsplanes Wohnungserne Gärten „Südlich Steinbach“ von 2000 liegen vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes „Steinbachaue“.

Im Mittelpunkt des bereits am 18.10.1999 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) aufgestellten Bebauungsplans Wohnungserne Gärten „Südlich Steinbach“ stand die Legalisierung von Kleinbauten im Außenbereich für das Gebiet „Südlich Steinbach“.

Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Steinbachaue“ ersetzt die Festsetzungen des nebenstehenden Bebauungsplanes. Die diesbezügliche Beschlussfassung wird parallel zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss aufgehoben.

ohne Maßstab

In den Bebauungsplan „Steinbachaue“ haben darüber hinaus Festsetzungen zur Kompensation aus folgenden Bebauungsplänen der Stadt Steinbach (Taunus) Eingang gefunden:

- Bebauungsplan „Am Gassengarten“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 20.02.1995), Flur 4 Flurstücke Nr. 199, 200, 2001, 204/1 und 205/2 Maßnahme: „Bepflanzung einer ehemaligen Hausmülldeponie“, Flur 4 Flurstücke Nr. 155 und 165; Maßnahme: „Umwandlung Grünland in Streuobstwiesen“ und Flur 4 Flurstück Nr. 163 „Ergänzung einer Gehölzpflanzung“.
- Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (rechtskräftig 2007), Die im Rahmen des Bebauungsplans „Taubenzehnter“ geplanten Maßnahmen betrifft einen Bachabschnitt im Oberlauf des Baches¹:
 1. Steinbach im Bereich der Bachverrohrung unmittelbar nach Verlassen des geschlossenen Siedlungsbereichs: Flur 4, Flurstück 88/20, von den Flurstücken 674, 675, 676, 677 ein bachbegleitender Streifen von 20 m Breite, Bachparzelle im Bereich der Flurstücke 88/20 bis 677. Die geplanten Maßnahmen umfassen die Öffnung des verrohrten Bachabschnittes (90 m) sowie die Modellierung eines neuen Bachbettes im gesamten Renaturierungsabschnitt (ca. 150 m).
- Bebauungsplan „Taubenzehnter“ (rechtskräftig 2008). Die im Rahmen des Bebauungsplans „Taubenzehnter“ geplanten Maßnahmen betreffen zwei Bachabschnitte im Oberlauf des Baches²:
 1. Steinbach im Bereich der Bachverrohrung unmittelbar nach Verlassen des geschlossenen Siedlungsbereichs: Flur 4, Flurstück 88/20, von den Flurstücken 674, 675, 676, 677 ein bachbegleitender Streifen von 20 m Breite, Bachparzelle im Bereich der Flurstücke 88/20 bis 677. Die geplanten Maßnahmen umfassen die Öffnung des verrohrten Bachabschnittes (90 m) sowie die Modellierung eines neuen Bachbettes im gesamten Renaturierungsabschnitt (ca. 150 m).
 2. Steinbach im Bereich des Weihers und des Spielplatzes "In den Wingerten", Flur 4, Teile der Flurstücke 62, 63, 64, 65, 91, 92, 93, 94. Die geplanten Maßnahmen umfassen u.a. die Aufhöhung der Bachsohle im vorhandenen Bachbett mit ein oder zwei festen Sohlschwellen, die Schaffung einer Überflutungszone zur Aufnahme der Spitzenhochwässer; die ergänzende Pflanzung von Ufergehölzen zur naturnahen Uferbefestigung und auf der Spielplatzseite eine naturnahe Uferbefestigung mit Holz- und Steinmaterialien, die den Spielbedürfnissen der Kinder und den Erfordernissen der Ufersicherung entspricht

Die Umgestaltung des Bachbereiches am Spielplatz und Weiher beinhaltet neben Maßnahmen, welche der ökologischen Aufwertung des Gebietes dienen, auch solche, die gestalterisch oder im Hinblick auf die Spielplatzfunktion des Gebietes begründet sind. Nur die erstgenannten können als Kompensationsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne angerechnet werden. Die Maßnahme wurde im Jahr 2011 bereits umgesetzt.

Die in den o.g. Bebauungsplänen festgesetzten Kompensationsflächen einschließlich ihrer Entwicklungsziele werden nachrichtlich im Bebauungsplan „Steinbachaue“ dargestellt und z.T. entsprechend dem aktuellen Kenntnis- und Planungsstand modifiziert. Die Details hierzu können dem Bebauungsplan anliegenden Umweltbericht und dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen werden.

1.5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Planungsverbands stellt in seiner Entwicklungskarte (2000) für den überwiegenden Teil des Vorhabensbereichs „Grünflächen, Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ dar. Hinzu kommt die Darstellung „ökologisch bedeutsames Grünland“, „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Feldgehölz“. Zudem wird im südwestlichen Anschluss an den Vorhabensbereich, „Regionalpark-Korridor“, dargestellt.

¹ vgl. STADT STEINBACH (TAUNUS) - GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'TAUBENZEHNTER', FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, Stand: 10.03.2008

² vgl. STADT STEINBACH (TAUNUS) - GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'TAUBENZEHNTER', FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, Stand: 10.03.2008

1.5.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

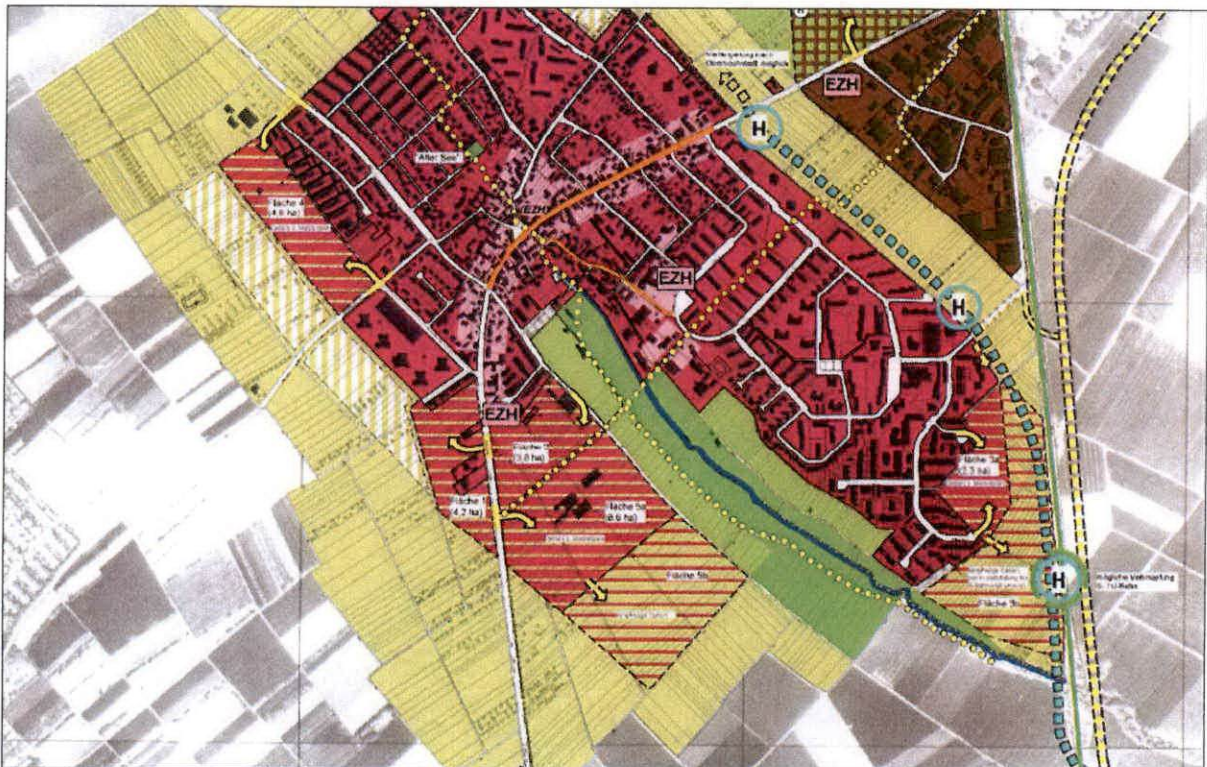
Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

1.5.5 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006³ zeigt die in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) auf. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, der Stadt Steinbach (Taunus) eine langfristig verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Planvorhaben in den nächsten Jahren zu bieten.

Der Stadtentwicklungsplan sieht die Ausbildung eines "Grünzuges Steinbachtal" als zentrales Ordnungs- und Gliederungselement für den gesamtstädtischen Siedlungskörper vor, dies auch im Hinblick auf die geplanten Siedlungserweiterungen im Südwesten der Stadt. Als innerörtlicher Landschaftspark gewinnt das Steinbachtal eine stärkere Bedeutung für die Stadt und das Umland.

Abb. 4: Stadtentwicklungsplan (STEP) 2006, Auszug aus dem Hauptplan



genordet, ohne Maßstab

Landschaftsplanerisches Leitbild ist ein offenes bis halboffenes Wiesental mit Ufergehölzen und sonstigen Gehölzgruppen. Bestehende intensive Nutzungen im Talgrund sind überwiegend aufzugeben bzw. auf bachfernere Flächen zu verlagern. Über eine verbesserte Zugänglichkeit wird die Erlebarkeit dieses Naherholungsgebiets erhöht.

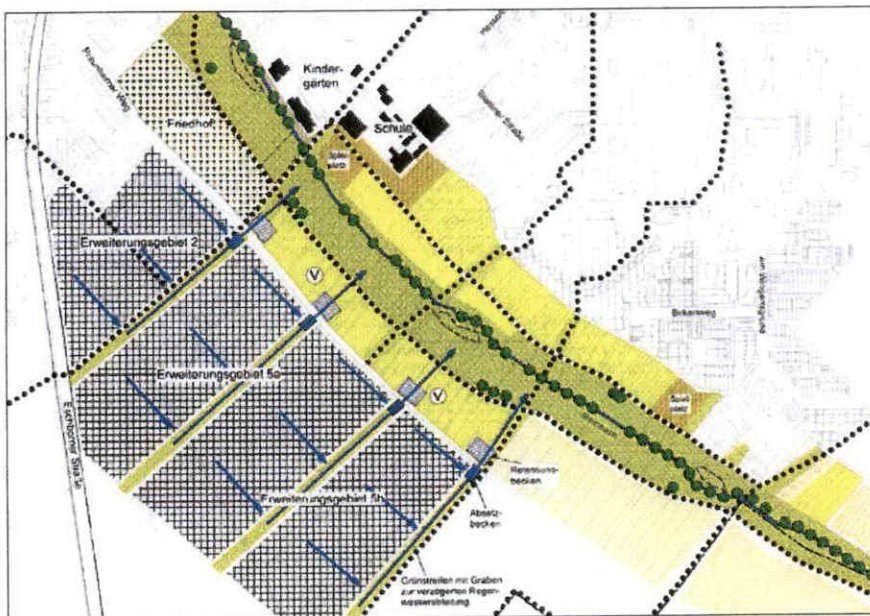
³ Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006

Konzept, Entwicklungsziele:

1. Der "Grünzug Steinbachtal" besteht aus den räumlich und funktional zu unterscheidenden Teilbereichen
 - Bachaue/Talgrund zwischen den beiden bachparallelen Wegen (ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollere Kernzone) und
 - den beiderseits dem Talgrund folgenden Hängen, soweit sie nicht Siedlungsflächen sind.
2. Die Wasserführung des Baches ist zu verbessern (Retention, Pufferung der Abflussspitzen).
3. Die Durchgängigkeit der Wiesenaue ist herzustellen. Dazu sind Garten- bzw. Vereinsnutzungen auf außerhalb der Aue gelegene Flächen zu verlagern, die freigewordenen Flächen in Wiesen bzw. Grünland umzuwandeln.
4. Das Grünland ist als extensiv bewirtschaftete Mähwiesen zu nutzen bzw. zu unterhalten (z.B. durch reiterhöfe), ggf. ist auch extensive Schafbeweidung (Umtriebsweide) möglich.
5. Das vorhandene Feldwegenetz an den Auenrändern ist als Spazier- und Wanderwegenetz, z.T. auch als Radweg, auszubauen. Zu den angrenzenden vorhandenen oder geplanten Wohngebieten sind neue Verbindungen zu schaffen.
6. Die verrohrten oberen Bachabschnitte sind sukzessive zu öffnen. Langfristig könnte der Bach auch im Abschnitt von Pijnackerplatz und Gemaagass als gestalterisches Element offen neben dem Weg geführt werden.
7. In den verbauten Bachabschnitten ist ein naturnaher Zustand des Bachbettes wieder herzustellen, z.B. durch Anhebung der Bachsohle sowie naturnahe Uferbefestigungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaftsschutz erfolgt im anliegenden Umweltbericht und im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Abb. 5: Stadtentwicklungsplan (STEP) 2006, Auszug aus dem Rahmenplan



genordet, ohne Maßstab

Ansichten



Planung Geschwister-Scholl-Schule im Nordwesten des Plangebietes



Zuwegung zwischen Schule und Kindergarten zur Steinbachaue



Bereich Weiher und „Spielplatz an den Kindergärten“



Bestehende Brücke über den Steinbach im Bereich des Kindergartens



Ansicht des „Freizeitgeländes“



Bestehender Weg parallel zum Steinbach

[...]

[...]



Ansicht Gärten, dahinter der Steinbach und die Geschwister-Scholl-Schule



Eingang zum Geflügelzuchtverein



Bestehende Volieren des Geflügelzuchtvereins



Regenrückhaltebecken



Blick über die Wiesen / Weiden /Gärten und hier nicht sichtbar und auch nicht zugänglich der Steinbach



Ansicht „Apfelweinbrücke“

Eigene Fotos 08/2011

2 Inhalt und Festsetzungen

In Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes „Steinbachaue“ steht neben der Schaffung von Voraussetzungen für den naturnahen Ausbau des namensgebenden Steinbachs die Festsetzung unterschiedlich gegliederter privater und öffentlicher Grünflächen. Dies sind u.a. private Grünflächen der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ und „Freizeitgärten“, deren Differenzierung in dem bestehenden / geplanten Nutzungszweck und der damit in Verbindung stehenden Größe zulässiger baulicher Anlagen ihre Begründung findet. Hinzu kommt die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Kleingartenanlage einschließlich des zugehörigen Vereinsheims, die in enger Abstimmung mit dem Verein erfolgt. Hierbei kann durchaus auch der Begriff des „Dauerkleingartens“ i.S. des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) verwendet werden, der vorzugsweise auf vereinsmäßig organisierte Pachtgärten in Ballungsräumen Anwendung findet. Für diese Bereiche besteht auch eine Ver- und Entsorgung, die jedoch nicht über den Bestand ausgebaut werden soll.

Ziel der Festsetzungen ist die Ausweisung von Gartengelände unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten, Bedarfsansprüchen, landschaftsplanerischen Erfordernissen, sozialen Notwendigkeiten unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und schlicht der Realisierbarkeit. Dabei soll der vorhandene Bestand an kleingärtnerisch genutzten Arealen geordnet werden. Darüber hinaus sollen Ersatzflächen für nicht genehmigungsfähige illegale Nutzungen sowie für diejenigen Gärten, die sich innerhalb der Bachaue befinden, zur Verfügung gestellt werden.

Ferner werden überwiegend bereits bestehende Nutzungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen erfasst. Dies betrifft z.B. die private Grünfläche, Zweckbestimmung „Kindergarten“-Spielplatz“, Wohnungsferne Hausgärten / Kleingartenanlage“, „Freizeitgarten“ sowie die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Freizeitgelände“, „Apfelweinbrücke“, Wohnungsferne Hausgärten / Kleingartenanlage“, die Fläche des Geflügelzuchtvereins (im Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ bezeichnet) und die bestehende und geplante Wegebeziehungen begleitenden Signaturen für „Verkehrsbegleitgrün“ und „Wegeeingrünung“.

Die einzelnen Festsetzungen werden, soweit zum Verständnis des Planes erforderlich, im Folgenden begründet.

2.1.1 Private Grünfläche: Wohnungsferne Hausgärten / Kleingartenanlage

Diese Flächenausweisung findet sich südlich der Schule in der Aue des Steinbachs auf der linken bzw. nördlichen Uferseite und umfasst auch die Anlage des Kleingartenvereins Im Wingert e.V. (gegründet 1965). Aufgrund der überwiegenden Nutzung als wohnungsferner Hausgarten, der hier als Obstgarten und Grabgarten dominiert und dem Planziel, diesem Gartentyp zum Durchbruch gegen sonstige Nutzungen, insbesondere artfremde Nutzungen wie z.B. die Pferdehaltung, zu verhelfen, erfolgt eine Ausweisung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „wohnungsferne Hausgärten“. Im gesamten Plangebiet sind bereits derzeit zahlreiche Bauten unterschiedlicher Art und Ausdehnung anzutreffen. Das Gelände des Kleingartenvereins „Im Wingert“ zeichnet sich durch eine kleinparzellige Struktur mit einem hohen Anteil an Gartenlauben aus. Im Bereich des Kleingartenvereins sind einheitliche Gartenlauben aus Holz angeordnet, tlw. mit offenen oder umbauten Vordächern, einem Vereinsheim und zwei Gerätehütten. Der Kleingartenverein ist mit einem Maschendrahtzaun umgeben, der zum Steinbach offen ist. Innerhalb der Anlage werden die einzelnen Parzellen durch niedrige Drahtzäune abgegrenzt.

Gegenüber dem gegenwärtigen Bestand wird der rd. 10 m breite gesetzliche Gewässerrandstreifen des Steinbachs zukünftig aus der Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Die Flächeninanspruchnahme ist mit dem Kleingartenverein abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 2.1.1 der Textlichen Festsetzungen fest:

Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt. 150 m². Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartens sind eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird daher die Zulässigkeit von Gerätehütten oder Gartenlauben begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem bereits realisierten Bestand innerhalb des Plangebietes, sodass die Begrenzung und Differenzierung bestandsorientiert begründet werden kann. Ebenfalls dem Bestand geschuldet ist die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Vereinsheims.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht – für die Flächen außerhalb des Vereinsgeländes im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S. des BKleingG – nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung⁴. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist.

Im Bebauungsplan werden zudem einzelne Festsetzungen zur Baugestalt getroffen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind unter dem Kapitel „Orts- und Gestaltungssatzung“ dieser Begründung dargelegt.

Die hier angesprochenen Festsetzungen sind teilweise privat und teilweise öffentlich. Zum Entwurf des Bebauungsplanes hin wurden die Eigentums- und Flächenverhältnisse überprüft und entsprechend als Festsetzung „wohnungserne Hausgärten“ in öffentlich und privat differenziert [vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2.2.5]. Weitergehende Auswirkungen auf das Eigentum und die Nutzung innerhalb dieser Bereiche hat diese Differenzierung indes keine.

⁴ Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, Seite 1201.

2.1.2 Private Grünfläche: Freizeitgarten

Diese Flächenausweisung findet sich großräumig südlich des südlichen Bereiches der Wohnbebauung an der „Stettiner Straße“ am nördlichen Talhang des Steinbachs, auf der rechten, bzw. südlichen Seite des Steinbachs und nördlich des Praunheimer Wegs. Gegenüber dem gegenwärtigen Bestand wird ein min. 10 m breiter Uferbereich des Steinbachs zukünftig aus der Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Da in Steinbach (Taunus) eine starke Nachfrage an Gärten besteht werden mit der hier in Rede stehenden Flächenausweisung insbesondere neue bisher einer legalen gärtnerischen Nutzung noch nicht zugängliche Flächen umgewidmet. Die Planung berücksichtigt den auch hier bereits vorhandenen sehr unterschiedlichen Bestand an (genehmigten sowie nicht genehmigten) baulichen Anlagen und sichert diese, soweit dies natur- und landschaftsrelevante Belange zulassen, planungsrechtlich ab.

Die geplanten Gärten werden als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ wird nach der überwiegend vorzufindenden Nutzungsart der bestehenden Gärten sowie der vorliegenden Nachfragen beurteilt, da diese hauptsächlich der Freizeit und Erholung der Bevölkerung dienen. Da die hier in Anspruch genommenen Flächen vergleichsweise weniger störanfällig sind, werden hier sowohl größere Gartengrundstücke bestimmt als auch im Gegenzug größere Gartenhütten zugelassen als in den unter Ziffer 2.1.1 beschriebenen Flächen.

Der Bebauungsplan setzt daher in Ziffer 2.1.2 der Textlichen Festsetzungen fest:

Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks beträgt 400 m². Je Garten bzw. je 400 m² eines Gartens sind eine frei stehende Gerätehütte oder eine frei stehende Gartenlaube inkl. überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von max. 50 m³ zulässig. (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von Gerätehütten oder Gartenlauben begrenzt.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung⁵. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist.

Im Bebauungsplan werden zudem einzelne Festsetzungen zur Baugestalt getroffen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind unter dem Kapitel „Orts- und Gestaltungssatzung“ dieser Begründung dargelegt.

2.1.3 Öffentliche Grünfläche: Vereinsgelände

Auf der rechten, bzw. südlichen Seite des Steinbachs befindet sich auch das Gelände des Geflügelzuchtvereines mit nutzungsbedingtem sehr hohem Versiegelungsgrad. Maschendrahtzäune umschließen die Bereiche zur Tierhaltung. Das Gelände wird in seinem genehmigten Bestand abgesichert. Gegenüber

⁵ Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, Seite 1201.

dem gegenwärtigen Bestand wird der rd. 10 m breite gesetzliche Gewässerrandstreifen des Steinbachs zukünftig aus der Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Die Flächeninanspruchnahme ist mit dem Geflügelzuchtverein abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 2.2.3 der Textlichen Festsetzungen fest:

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ festgesetzte Fläche dient dem Geflügelzuchtverein Steinbach. Über den genehmigten Bestand hinausgehend sind keine genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zulässig. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.6).

2.1.4 Private Grünfläche: Kindergarten-Spielplatz

Der Spielplatz des Kindergartens (Kindertagesstätte „Am Weiher“, in 1995 eröffnet) ist Bestand. Der Steinbach ist in die Fläche einbezogen und wird durch eine Holzbrücke überspannt. Auch in diesem Bereich wird der rd. 10 m breite Gewässerrandstreifen des Steinbachs zukünftig aus der Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet.

Der Bebauungsplan setzt daher in Ziffer 2.1.3 der Textlichen Festsetzungen fest:

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten-Spielplatz“ festgesetzte Fläche dient als Spielfläche des Kindergartens. Hier sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.6).

2.1.5 Öffentliche Grünfläche: Freizeitgelände

Die gegenüber dem Spielplatz des Kindergartens gelegene als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ festgesetzte Fläche dient den angrenzenden Wohngebieten sowie den Besuchern der Steinbachaue als Spiel- und Kommunikationsfläche. Der rd. 10 m breite Gewässerrandstreifen des Steinbachs wird zukünftig aus der Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Die bestehende Freizeitfläche wird parallel zum Weg „An den Kindergärten“ bis zum Praunheimer Weg erweitert und mit zusätzlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen belegt. Die Erweiterung der Grünachse in Richtung der geplanten neuen Wohngebiete entspricht den Zielvorstellungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan keine Änderungen vor, die über den Bestand hinausgehen.

Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 2.2.1 der Textlichen Festsetzungen fest:

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ festgesetzte Fläche dient den angrenzenden Wohngebieten sowie den Besuchern der Steinbachaue als Spiel- und Kommunikationsfläche. Darüber hinaus sind Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche, ein Grillplatz sowie Fußwege in wassergebundener Bauweise zulässig, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

2.1.6 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Vornehmlich bestandsorientiert werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Der Spielplatz „An den Kindergärten“ befindet sich südwestlich des Hessenringes in der Nähe der Geschwister-Scholl-Schule. Der bestehende Weiher wurde bereits saniert. Die Stadt Steinbach beabsichtigt den vorhandenen Spielplatz "Am Weiher" (im Bebauungsplan entsprechend dem angrenzenden Weg als Spielplatz „An den Kindergärten“ bezeichnet) durch die Herstellung von Spielbereichen mit Rasenhügel, Hangrutsche und Spielkombination sowie eines Skate-Parcours und eines Kleinspielfelds sukzessive umzugestalten. Auch in diesem Bereich wird der rd. 10 m breite Gewässerrandstreifen des Steinbachs zukünftig aus der Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Die entsprechenden Maßnahmen zum naturnahen Ausbau des Steinbachs wurden in diesem Bereich bereits durchgeführt.

Darüber hinaus ist die Fläche mit einer Signatur für „Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Am Taubenzehnter“ und „Am Eschborner Weg“ überlagert. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgeschlagenen Festsetzungen stehen nicht in Widerspruch zu den im Bebauungsplan „Steinbachaue“ getroffenen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich **Spielplatz „An den Kindergärten“** in Ziffer 2.2.2.1 der Textlichen Festsetzungen fest:

Auf dem Spielplatz „An den Kindergärten“ sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 2.6). Zulässig sind hier zweckgebundene bauliche Anlagen mit einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 m² wie z.B. Kombi-Ballspielfeld, Skate-Parcours, überdachte Sitzgelegenheiten und Stege zum Weiher sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen.

Der **Spielplatz „Im Wingertsgrund“** befindet sich im südlichen Anschluss an die Bebauung Im Wingertsgrund und wird von drei Seiten durch Fuß- und Radwege erschlossen. Die hängige Fläche am „Teufelsberg“ ist eine bereits sanierte Hausmülldeponie und gegenwärtig maßgeblich durch Brombeerhecken geprägt und mit einigen älteren Spielgeräten überstellt. Dieser Spielplatz soll grundsätzlich erneuert und durch zeitgemäße Spielmöglichkeiten aufgewertet werden. Der Bebauungsplan „Steinbachaue“ lässt diese Umgestaltungsmaßnahmen zu und setzt ausschließlich eine Mindestüberstellung mit Gehölzen fest.

Die Fläche ist darüber hinaus mit einer Signatur für „Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Am Gassengarten“ überlagert. Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen stehen nicht in grundsätzlichem Widerspruch zu den im Bebauungsplan „Steinbachaue“ getroffenem Festsetzungen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich **Spielplatz „Im Wingertsgrund“** in Ziffer 2.2.2.2 der Textlichen Festsetzungen fest:

Auf dem Spielplatz „Im Wingertsgrund“ sind mindestens 60 % der Gesamtfläche als naturnahe Gehölzflächen anzulegen oder einer Eigenentwicklung zu überlassen (zur Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen vgl. Ziffer 2.6).

2.1.7 Öffentliche Grünfläche: Apfelweinbrücke

Der Regionalpark RheinMain will die Kulturlandschaft in der Region durch Gestaltung in Wert setzen und über Regionalpark-Routen miteinander verbinden. Die Apfelweinbrücke in Steinbach (Taunus) mit ihren Sitz- und Ruhezonon ist ein bedeutender Orientierungspunkt entlang der Regionalpark-Haupttroute. Sie soll ab dem Jahr 2011 in einer Länge von 190 km zusammenhängend durch das Rhein-Main-Gebiet führen. Ihre historische Bedeutung wird mit der Neugestaltung hervorgehoben. (vgl. Aussagen des Bauschildes „Routenabschnitt Apfelweinbrücke, Stadt Steinbach (Taunus)).

Die Brücke ist bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan vollzieht auch hier den Bestand nach.

Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 2.2.4 der Textlichen Festsetzungen fest:

Die als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Apfelweinbrücke“ festgesetzte Fläche bildet mit ihren Sitz und Ruhezonon einen bedeutenden Orientierungspunkt entlang der Regionalpark-Haupttroute. Flächenbefestigungen in Form von Trittsteinen oder Wassergebundener Decke sind zulässig.

3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Erschließungsanforderungen für die Gartenanlagen entsprechen denen von landwirtschaftlichen Flächen. Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Der vorhandene Ausbaustandard der Verkehrsflächen sollte nicht verändert werden, da er für die ihm zukommende Erschließungsfunktion ausreichend bemessen ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden in diesem Sinne keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die zu einer Steigerung des gegenwärtig bereits bestehenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommens führen könnten.

Wegen der Ortsnähe und der fußläufigen Erreichbarkeit der Gärten, ist die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken nicht erforderlich, sie ist bisher auch nicht allgemein nachzuweisen. Es bedarf entsprechend keiner besonderen Festsetzungen.

Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Hierzu können die Kraftfahrzeuge kurzfristig allerdings auf den Wegeparzellen abgestellt werden, die entweder ausreichend breite Querschnitte aufweisen oder keine Erschließungsfunktion für intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen haben, d.h., Konflikte mit den Belangen der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

Für die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan daher Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ und „Fußweg“ fest.

Der Bebauungsplan „Steinbachaue“ verfolgt u.a. das Ziel, die Steinbachaue erlebbar zu machen und als innerstädtischen Grünraum für Fußgänger durchlässiger zu gestalten. In diesem Sinne werden auch neue Wegeverbindungen festgesetzt bzw. nachrichtlich dargestellt (z.B. die Wegeverbindung von Norden nach Süden durch die Kleingartenanlage (im Zuge der weiteren Planung mit Blick auf den Vollzug der Maßnahmen wird geprüft, welcher Standort für die Fußwege sich am besten anbietet. Weitergehende Lösungen werden im Hinblick auf das eigenständige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren an dieser Stelle geregelt) und die Verlängerung des bestehenden Weges in Richtung Eisenbahn einschließlich Lückenschluss über eine städtisches Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Weg) bzw. als geplante Wegeführung dargestellt. Die Detailplanung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

-561

4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Steinbachaue“ setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest und bestimmt in diesem Sinne unter anderem, dass im Bereich der Hausgärten/Freizeitgärten ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig ist, sodass der Versiegelungsgrad entsprechend dem Charakter eines Gartengebietes möglichst gering gehalten werden kann. Zur Befestigung können dabei wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe etc. dienen. Die zulässige Breite der Erschließungswege wird in diesem Sinne ebenfalls limitiert. Im 2. Entwurf wird ergänzend bestimmt, dass der Anteil an befestigten Wege- und Platzflächen darf maximal 20 % der Gartenfläche betragen darf.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen [...] mit unterschiedlichen Entwicklungszielen kommt im Bebauungsplan „Steinbachaue“ ein besonderer Stellenwert zu. Das wird bereits durch die hiervon in Anspruch genommene Fläche von rd. 7,7 ha deutlich. Im Mittelpunkt steht hier die insgesamt rd. 3,3 ha umfassende und den Steinbach beidseits säumende Fläche mit dem Entwicklungsziel: „Naturnaher Bach mit standortgerechten Ufergehölzen“. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen [...] unzulässig. Zulässig sind alleine Anlagen, die der naturnahen Umgestaltung des Steinbaches dienen sowie Einfriedungen und mobile Unterstände auf Weideland gemäß Festsetzung 2.4.4. In den Gewässerrandstreifen ist ein Geländestreifen von mindestens 3 m Breite zweimal jährlich zu mähen.

Die Einrichtung und Erhaltung von Mähstreifen in den Gewässerrandstreifen beiderseits des Baches wird aus mehreren Gründen als erforderlich angesehen:

(1) Wesentliches Entwicklungsziel ist die Erhaltung und wirtschaftliche Nutzung von Grünland als Mähwiesen, welches auch Teilflächen der Uferstrandstreifen mit einbezieht. Über die geplanten durchgängigen Mähstreifen besteht eine funktional-räumliche Verbindung auch zwischen ansonsten durch andere Nutzungen getrennte Wiesenbereiche. Damit eröffnet sich für den Bedarfsfall die Möglichkeit einer gemeinsamen Bewirtschaftung.

(2) Nicht erwünschten Nutzungen in den Gewässerrandstreifen, wie privater Grabelandnutzung, Ablagerungen von Gartenabfällen, Errichtung dauerhafter Koppel- oder Gartenzäunen oder dem Bau von Gartenhütten, wird durch die Aufrechterhaltung der Mähstreifen entgegengewirkt.

(3) Die Mähstreifen erhalten bzw. erhöhen die standortgerechte Biotop- und Artenvielfalt, indem (extensive) Auenwiesen gefördert und eutrophe Brombeerdickichte und Brennesselfluren partiell limitiert werden.

(4) Die Mähstreifen erleichtern den Zugang zum Gewässer für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung im Bedarfsfall.

Die Grenzen der Gewässerrandstreifen sind zu den angrenzenden Nutzungen hin auf jedem Grundstück durch Grenzmarkierungen dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen. Geeignete Grenzmarkierungen sind Pfosten aus Beton, Metall oder Kunststoff mit einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m über Gelände. An der Grenzlinie zu Extensivwiesen und Streuobstwiesen kann auf die Grenzmarkierungen verzichtet werden.

In Abhängigkeit von den vorgefundenen Nutzungen und den planerischen Zielvorstellungen wurden auf den jeweils geeigneten Flächen weitere Entwicklungsziele wie z.B. Extensivwiese, Streuobstwiese sowie bestands- und eigentümerorientiert auch Extensives Weideland festgesetzt. Auch bei dem Entwicklungsziel „Extensives Weideland“ sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind mobile Weide-Unterstände wobei der Standort der Unterstände jährlich gewechselt werden soll.

Die differenzierten Festsetzungen werden zum Einen getroffen, um zum Ausgleich der eingriffsbedingten Folgen für Natur und Landschaft den gegenwärtigen Zustand der Flächen zu verbessern (z.B. durch den naturnahen Ausbau des Steinbachs einschließlich Bereitstellung der entsprechenden die Maßnahme flankierenden Flächen) und zum Anderen, um generell eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft zu erzielen in dem Sinne, dass Bodennutzungen aus städtebaulichen Gründen durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mit dem Ziel beschränkt werden, mit der Steinbachaue ein zentrales Erholungsgebiet mit örtlicher und überörtlicher Anziehungskraft zu schaffen.

Weitere Ausführungen hierzu können dem, dem Bebauungsplan „Steinbachaue“ anliegenden Umweltbericht und Landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen werden (**Anlagen 1 und 2**).

5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden auch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen.

Der Bebauungsplan setzt zunächst fest, dass je Garten pro angefangene 250 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Der Bestand kann dabei zur Anrechnung gebracht werden. Auf die in der Plankarte des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Auf den als Obstwiese festgesetzten Flächen sind vorhandene Obstbäume zu erhalten bzw. neu anzupflanzen. Die als Feld- und Auengehölze festgesetzten Flächen sind als Sukzessionsflächen mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln.

Da sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zudem verschiedene schützens- und erhaltenswerte hochstämmige Obstbäume befinden, setzt der Bebauungsplan durch Planzeichen den Erhalt dieser Bäume fest. Mit der Festsetzung wird einerseits angestrebt, den landschaftsbildprägenden Charakter der Obstbäume zu erhalten sowie andererseits auch bestehende Bruthöhlen für heimische Vogelarten zu erhalten, die regelmäßig in solchen Obstbäumen vorzufinden sind.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird darüber hinaus an dieser Stelle auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht und den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (**Anlage 1 und 2**) verwiesen.

6 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen

Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. Anlage).

Ergänzend wurden 2011 zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht und im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt (vgl. Anlage 1 und 2).

7 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf den § 50 BImSchG der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Nördlich grenzen bestehende Wohngebiete unterschiedlichen Datums an.

Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. der Praunheimer Weg und Wohnbauflächen (geplant) an.

Westlich grenzt der Praunheimer Weg an und

Östlich begrenzt die S-Bahnstrecke das Plangebiet

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Steinbachau“ keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

8.1 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Vorhandene Versorgungsanlagen sollen nicht weiter ausgebaut werden.

8.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

8.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Brunnen Praunheim II der Stadt Frankfurt. Für die Festsetzung des

Wasserschutzgebiets ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt zuständig.

8.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

8.5 Bodenversiegelung

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein Minimum reduziert und ist darüber hinaus reversibel.

8.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8.7 Abwasser

Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser ist auf der Fläche zu versickern.

8.8 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht als zentrales Element den „Steinbach“ ein. Im Jahr 2010 hat die Stadt Steinbach (Taunus) ein Gesamtkonzept „Naturnaher Ausbau des Steinbachs“⁶ erstellen lassen. In der Ausarbeitung wurde als Ergebnis der Zusammenfassenden Bewertung im Hinblick auf das Konzept des naturnahen Ausbaus festgestellt, dass die Zielvorgaben von Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz und Hessischem Wassergesetz im Hinblick auf einen guten ökologischen Zustand am Steinbach nicht erfüllt werden. Darauf basierend wurden Potentiale, Entwicklungsmöglichkeiten und Leitbild entwickelt und benannt. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist das Erreichen eines "guten Zustands" im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie beziehungsweise die Bereitstellung von Flächen und die Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen nach dem Maßnahmenprogramm Hessen 2009 für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Die Bestandsanalyse wird wie folgt zusammengefasst:

Probleme des Steinbachs

- unnatürliches Abflussverhalten: Hochwasserspitzen / Trockenheit
- gerader Verlauf durch Begradigungen und Talmorphologie
- mangelhafte natürliche Ufer- und Sohlensicherung mit Ufergehölzen (Erlen, Weiden)

Folgen:

- zu hohe Fließgeschwindigkeit
- Sohlerosion bis 3 m, weiter voranschreitend
- Uferabbrüche

⁶ Naturnaher Ausbau des Steinbachs, Gesamtkonzept, FRANZ, Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt (Stand 02.02.2010)

- keine Retention (Regenwasserrückhaltung (betrifft Unterlieger))
- mittlere Biotop- und Artenvielfalt

Wesentliche Maßnahmen und Ziele:

- Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit durch Rückhaltung des Wassers in der Aue
- Stabilisierung des Bachbetts

Dies geschieht durch den naturnahen Ausbau:

- Sohlaufrhöhung: Sohlrampen, Auffüllen
- Uferabflachung
- Förderung der Retention (Überschwemmung von geeigneten Auenbereichen bei Hochwasser)
- Anpflanzung von standortgerechten Ufergehölzen zur Ufersicherung (Erlen, Weiden)

Konflikt: relativ starke Fixierung des Bachbettes

Die Ergebnisse der Untersuchung und die Essenz der Maßnahmenkarte wurden nachrichtlich in den hier vorliegenden Bebauungsplan „Steinbachaue“ aufgenommen. Die Details sind im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter frühzeitiger Einbindung der betroffenen Behörden abzustimmen.

Der geplante Fußgängersteg über den Steinbach im Bereich der Flur 4, Flurstücke 154 und 165 wurde in einer separaten wasserrechtlichen Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2 genehmigt [Plangenehmigungsbescheid vom 02.11.2012]. Darüber hinaus befindet sich diese Wegeverbindung gegenwärtig im Bau. Der Fußgängersteg über den Steinbach wurde zwischenzeitlich erstellt. Die wasserrechtliche Abnahme erfolgte am 13.05.2013 (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 28.10.2013)

8.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank Altflächen-Informationssystem Hessen, ALTIS) sind im Bereich des Bebauungsplangebiets zwei Altablagerungen vorhanden:

(1) ALTIS-Nr. 434.010.000-000.001

Lage: Gemarkung Steinbach, Flur 4, Flurstücke 199, 200, 201, 204/1, 205/2 („Teufelsberg“, heute Kinderspielplatz und Sukzessionsfläche)

Art der Ablagerung: ehemaliger Gemeindemüllplatz, Ablagerungen aus Bauschutt, Bodenaushub, Glasabfälle, Hausmüll, Holzabfälle und Plastik.

Beurteilung: die Altablagerung wurde von 1992 bis 1999 untersucht. Die Untersuchungen ergaben, dass von der Altablagerung keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Mit Schreiben vom 28.11.2003 wurde der Stadt Steinbach mitgeteilt, dass keine weitere Überwachung des Grundwassers notwendig ist. Die Altablagerung ist mit Erde überdeckt. Die Mächtigkeit der Überdeckung ist nicht bekannt.

(2) ALTIS-Nr. 434.010.000-000.002

Lage: Gemarkung Steinbach, Flur 12, Flurstücke 3232/1 (im Südosten des Plangebiets, nur ein geringer Anteil des Flurstücks befindet sich im Plangebiet; Nutzung als Grünland)

Art der Ablagerung: ehemalige Deponie für Bauschutt, Bodenaushub, entleerte Eisenmetallbehälter, Eisenschrott und Sperrmüll.

Beurteilung: die Altablagerung wurde noch nicht untersucht. Über die genaue Lage und den Umfang der Altablagerung ist bei ALTIS nichts bekannt. Als wahrscheinlicher Standort wird die südliche, innerhalb des Plangebiets liegende oder an dieses angrenzende Teilfläche angesehen.

Die Planung sieht unter anderem die rechtliche Sicherung bestehender und neuer Freizeitgärten vor. Diese liegen außerhalb der Flächen mit Altablagerungen und deren Einflussbereichen. Es ist davon auszugehen, dass die Altablagerungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen oder geplanten Nutzungen im Gebiet bzw. auf die Schutzgüter sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt darüber hinaus keine weiteren altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten.

8.10 Bergbau

Im Plangebiet ist nach den Unterlagen des Regierungspräsidiums Darmstadt bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sohle überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Den Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 28.10.2013)

9 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gartenlauben/Gerätehütten. Des Weiteren beziehen sich die getroffenen Vorgaben auf Aussagen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung von Einfriedungen.

9.1 Gartenlauben und Gerätehütten

Gartenlauben und Gerätehütten sind definitionsgemäß kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung. Um eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Höhe der baulichen Anlagen zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen zur Gebäudegestalt getroffen:

- Die maximale Firsthöhe beträgt bei Gartenlauben/Gerätehütten 3,50 m und die maximale Traufhöhe beträgt 2,30 m gemessen jeweils über der „natürlichen Geländeoberfläche“.
- Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise oder in massiver Bauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig.
- Als Dachform werden Pult- und Satteldächer zugelassen.

- Für die Eindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden, z.B. Ziegel oder Schindeln nicht jedoch großflächige Kunststoff- oder Faserzementplatten.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Gartenlauben und Gerätehütten in Naturholzton bzw. in gedeckten Farben zu halten. Eine Betonplatte als Gründung ist unzulässig. Das Abstellen von Campingwagen oder Metallcontainern als Hüttenersatz ist ebenfalls nicht zulässig.

9.2 Einfriedungen

Um ungewollte Trennwirkungen soweit wie möglich einzuschränken sind auf den privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich folgende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig: Holzlatten in senkrechter Anordnung, Laubgehölzhecken und –gebüsche sowie begrüntes Drahtgeflecht. Die Zulässigkeit von Stützmauern als Trocken- oder Natursteinmauer bleibt hiervon unberührt.

Im Sinne des § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wildlebende Tierarten und Pflanzen in ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierunter fällt auch die Erhaltung von Wanderwegen bodenlebender Tierarten wie z.B. Erdkröte (*Bufo bufo*) oder Igel (*Erinaceus europaeus*) und Spitzmaus (*Soricidae*).

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass außerhalb von Beeten für Zäune ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten ist. Zudem sind Mauer- und Betonsockel unzulässig. Mit der Festsetzung können folglich einerseits Sicherheitsbelange der Eigentümer gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodennähe diesbezüglich keine Trennwirkungen entfalten.

Drahtgeflechtzäune sind zudem mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken, sodass auch optische Trennwirkungen minimiert werden können. Auf die in der Plankarte des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

9.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

10 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer weiteren Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen und es soll vom beauftragten Unternehmen bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt werden. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 28.10.2013)

12 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Die **DB Services Immobilien GmbH** hat mit Schreiben vom 18.07.2012 und 28.10.2013 darauf hingewiesen, dass bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken bestehen:

- *Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3611 nicht gefährdet werden. Wir bitten Sie uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.*
- *Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.*
- *Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.*
- *Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.*
- *Auf oder im unmittelbaren Bereich von OB-liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von OB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen.*
- *Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden.*
- *Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.*
- *Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. [...]*

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die der Einhaltung der Schutzbestimmungen entgegenstehen.

-569-

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist möglich.

14 Städtebauliche Vorkalkulation

Welche Kosten der Stadt Steinbach (Taunus) durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend genau beziffert werden.

15 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt, die Anlage der Begründung sind:

- Anlage 1: Umweltbericht, FRANZ, Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt (September 2014)
- Anlage 2: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Biotoptypenkartierung, faunistische und floristische Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Beurteilung), FRANZ, Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt (September 2014).

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

