

Bebauungsplan Nr. 52 „Am Mauerkopf“

Begründung

**Stadtplanungs- und Hochbauamt, Dezember 1999
Bearbeitung: Haag / Henninger / Schöll**

Inhalt

1. Planungsanlaß und – gebiet

- 1.1 Planungsanlaß
- 1.2 Planungsgebiet
 - 1.2.1 Lage
 - 1.2.2 Geltungsbereich
 - 1.2.3 Größe / Höhenlage./ Grundstücke

2. Rechtliche Grundlagen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Landschaftsschutzgebiet „ Taunus „
- 2.3 Aufstellungsbeschluß

3. Bestand

- 3.1 Bebauung / Nutzung
- 3.2 Umgebung
- 3.3 Verkehr
 - 3.3.1 Verkehrserschließung
 - 3.3.2 Ruhender Verkehr
- 3.4 Landschaftsökologische Grundlage
 - 3.4.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden
 - 3.4.2 Potentielle natürliche Vegetation
 - 3.4.3 Vegetationsbestand / Derzeitige Nutzung
 - 3.4.4 Tierwelt

4. Bestandsschutz

5. Planungsziele

6. Planungskonzepte

- 6.1 Bebauungs – und Nutzungskonzept
- 6.2 Grünordnungskonzept
- 6.3 Verkehrskonzept

7. Wasserversorgung

- 7.1 Art der Wasserversorgung
- 7.2 Wasserbedarfsermittlung
- 7.3 Deckung des Wasserbedarfs
- 7.4 Löschwasserversorgung
- 7.5 Wasserschutzgebiete
- 7.6 Angaben zur Wasserqualität und vorhandene Aufbereitungsanlagen
- 7.7 Anschluß an das bestehende Netz
- 7.8 Neuanlagen

8. Abwasserentsorgung

- 8.1 Kanal
- 8.1.1 Mischsystem
- 8.1.2 Trennsystem
- 8.2 Kläranlage

9. Anlage A: Gutachten

10. Anlage B: Pflanzliste Bestand

1. Planungsanlaß und -gebiet

1.1 Planungsanlaß

Nördlich der Neuenhainer Straße befinden sich zur Zeit entlang der Straße Ein- und Zweifamilienhäuser. Oberhalb dieser Bebauung im Gebiet „Am Mauerkopf“ stehen vereinzelt Wochenendhäuser und Gartenhütten, deren Rechtsstatus zum Teil unklar ist.

Naturräumlich und ökologisch wird das Gebiet geprägt durch waldartigen Bestand, Flächen mit Obstgehölzen, Wiese- und Weideland und einem erheblichen Vorkommen an artengeschützten Amphibien und Reptilien.

Eine ausreichende Beurteilung von Anträgen auf Um-, An- oder Neubau von Gebäuden ist ohne ein weitergehendes städtebauliches Konzept nur schwer durchführbar, besonders im Hinblick auf die Gefahr einer weiteren Zersiedlung, sowie auf die Folgen für Natur und Landschaft.

Um das Entstehen einer Splittersiedlung, Probleme mit der Ver- und Entsorgung und erhebliche Schwierigkeiten mit der Verkehrserschließung im Bereich „Am Mauerkopf“ zu vermeiden, und darüber hinaus im Sinne des Landschaftsschutzes zu handeln, soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Bebauung nur noch an der Neuenhainer Straße zugelassen werden.

1.2 Planungsgebiet

1.2.1 Lage

Das Gebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Neuenhain und Altenhain zwischen der Neuenhainer Straße und dem Weg „Am Mauerkopf“.

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Neuenhainer Straße, dem Stichweg entlang des Spielplatzes bis zu dem Grundstück Am Mauerkopf 8, entlang dieses Grundstückes bis einschließlich des Wendehammers Am Mauerkopf, entlang der Grundstücksgrenze Am Mauerkopf 7 und entlang des Weges Am Mauerkopf bis zum Grundstück Am Mauerkopf 1, durch das Gebiet Am Mauerkopf entlang der Grundstücke 3799/3 und 3802/3 und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Neuenhainer Straße 13 bis 23.

1.2.3 Größe / Höhenlage / Grundstücke

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,25 ha, befindet sich in einer Höhenlage von ca. 225 bis 290 m über NN und fällt von Nordost nach Südwest hin stark, teilweise sehr stark ab.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

4379/2, 3778/2, 3778/1, 3779, 3780, 3783/2, 3783/3, 3783/4, 3786, 3785, 3784, 3783/6, 3818/1, 3818/2, 3818/3, 3818/4, 3818/5, 3810, 3809, 3783/5, 3808/1, 3807/1, 3807/2, 3807/3, 3807/4, 3807/5, 3799/1, 3800, 3799/2, 3799/3, 3802/2, 3801, 3802/3, 3802/4, 3806/7, 3813, 3814, 3811/1, 3815/1, 3816/1, 3817/1, 3818/6, 3819/1, 3820, 3821/3, 3824/5, 3827/2, 3832/1, 3833/1, 3835/3, 3835/4, 3736/1, 3837/2, 3837/3, 3839/1, 3840/1, 3842/2, 3843/2, 3844/1, 3845 und 3830/2 aus der Flur 38 in Neuenhain.

1/1, 11/4, 28/3, 29/2, 37/2, 48/3, 48/4 und 48/5 aus der Flur 7 in Altenhain.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan folgendermaßen ausgewiesen:

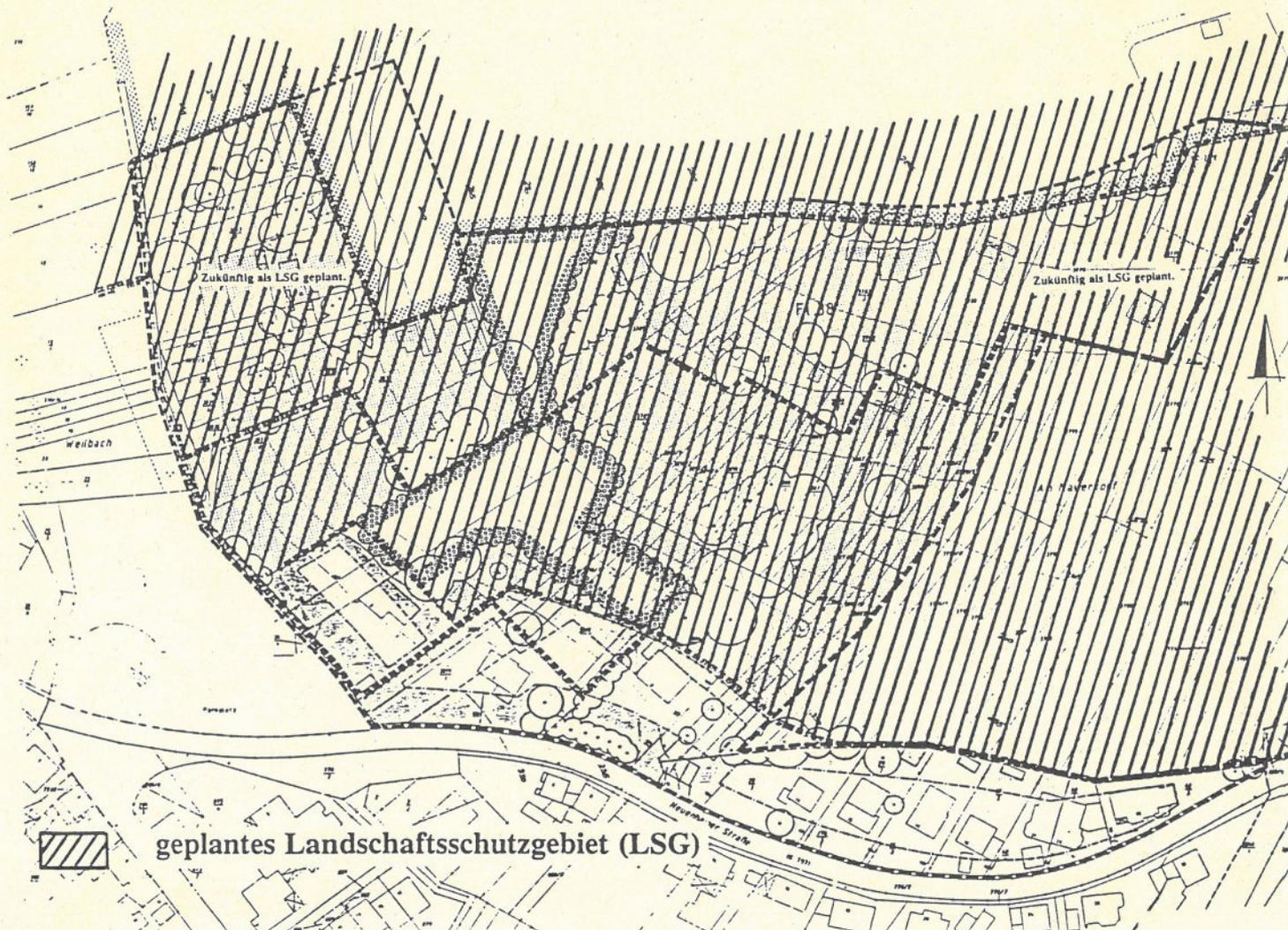
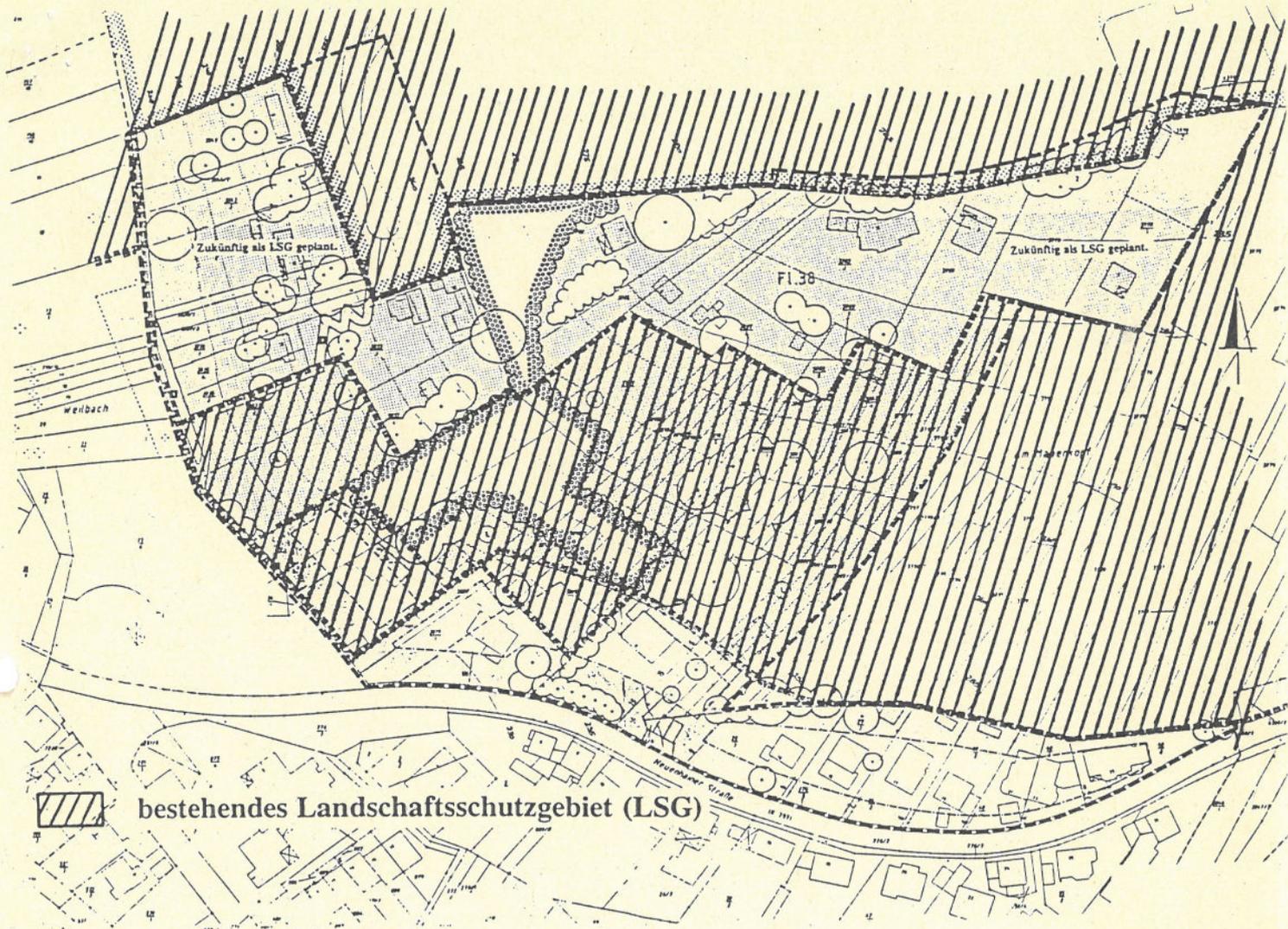
- Wohnbaufläche entlang der Neuenhainer Straße.
- Flächen für die Landwirtschaft zwischen Wohnbaufläche entlang der Neuenhainer Straße und dem Weg „Am Mauerkopf“.
- Flächen für die Forstwirtschaft im Bereich des Wendehammers Am Mauerkopf bis zum Gebiet „Weilbach“ in der Talsohle, welches ökologisch bedeutsames Grünland ist.

2.2 Landschaftsschutzgebiet „Taunus“

Die bisherige, bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes schließt weite Teile des Geltungsbereichs mit ein. Teilweise sind Grundstücke entlang der Neuenhainer Straße und in Teilbereichen entlang des Weges Am Mauerkopf kein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Taunus“.

Zur Zeit findet eine Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Taunus“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Umlandverband Frankfurt und den betroffenen Gemeinden statt.

Im Rahmen der Gemeindebeteiligung an der Neuausweisung ist von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 16.09.1998 beschlossen worden, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und den Zielen des B-Planes, im Baugebiet entlang der Neuenhainer Straße, anzupassen.



2.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 52 mit der Bezeichnung „Am Mauerkopf“ erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.03.1998 „mit dem Ziel, eine weitere ungeordnete Bebauung in diesem Gebiet zu verhindern und zukünftig neue Bauungen nur noch an der Neuenhainer Straße zu zulassen“.

3. Bestand

3.1 Bebauung / Nutzung

Der Geltungsbereich läßt sich in drei unterschiedlich genutzte Bereiche mit folgenden Merkmalen unterteilen:

- entlang der Neuenhainer Straße bis zum Kinderspielplatz: Einreihige Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhäuser, 1-2-geschossig mit Satteldach.
- entlang des Weges Am Mauerkopf: Wochenendhäuser teilweise dauerhaft bewohnt, eingeschossig mit verschiedenen Dachformen, zum Teil Bebauung mit unklarem Rechtsstatus.
- zwischen den Bereichen entlang der Neuenhainer Straße und entlang des Weges Am Mauerkopf: Flächen mit Obstgehölzen und erhaltenswertem Gehölzbestand, sowie Wiesen, Weiden und Gärten.

3.2 Umgebung

Im Norden grenzt der Geltungsbereich ausschließlich an bestehende Waldflächen, im Süden an die Neuenhainer Straße auf deren gegenüberliegender Seite sich überwiegend 1 bis 2-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach befinden.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an einen Kinderspielplatz, Kleingärten und in Richtung Norden an ökologisch bedeutsames Grünland.

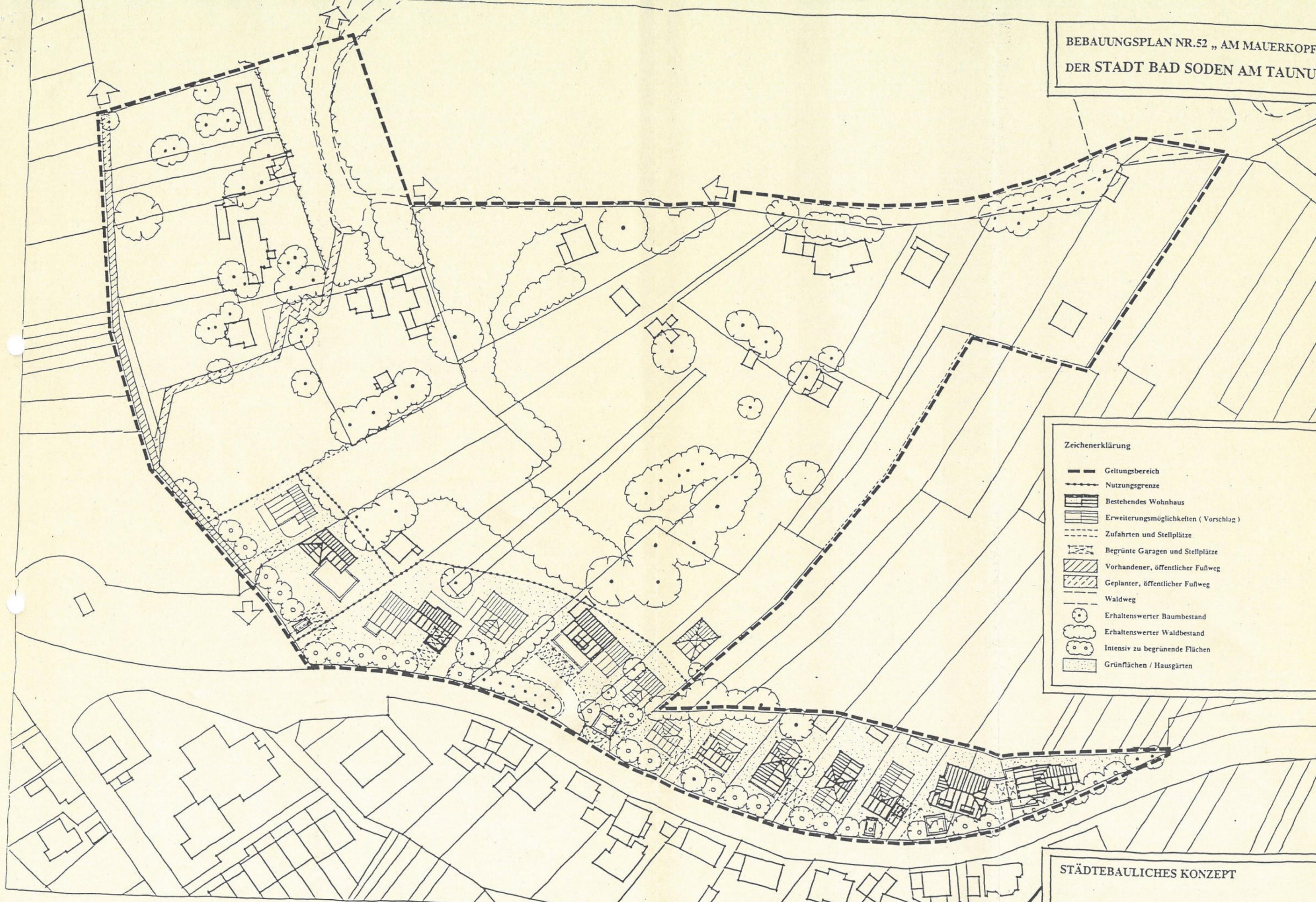
Im Osten grenzt der Geltungsbereich ausschließlich an Flächen mit Obstgehölzen und Wiese- und Weideland.

3.3. Verkehr

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke bzw. Wohngebäude entlang der Neuenhainer Straße erfolgt direkt über diese. Die Erschließung der Bebauung Am Mauerkopf 1 – 7 ist rechtlich nicht eindeutig geregelt und erfolgt z. Z. durch einen befestigten Waldweg. Die Erschließung der Bebauung Am Mauerkopf 8 – 12 erfolgt fußläufig über einen öffentlichen Weg am Kinderspielplatz und den Kleingärten vorbei von dem öffentlichen Parkplatz an der Neuenhainer Straße aus. Diese Gebäude werden zur Zeit

BEBAUUNGSPLAN NR.52 „ AM MAUERKOPF “
 DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS



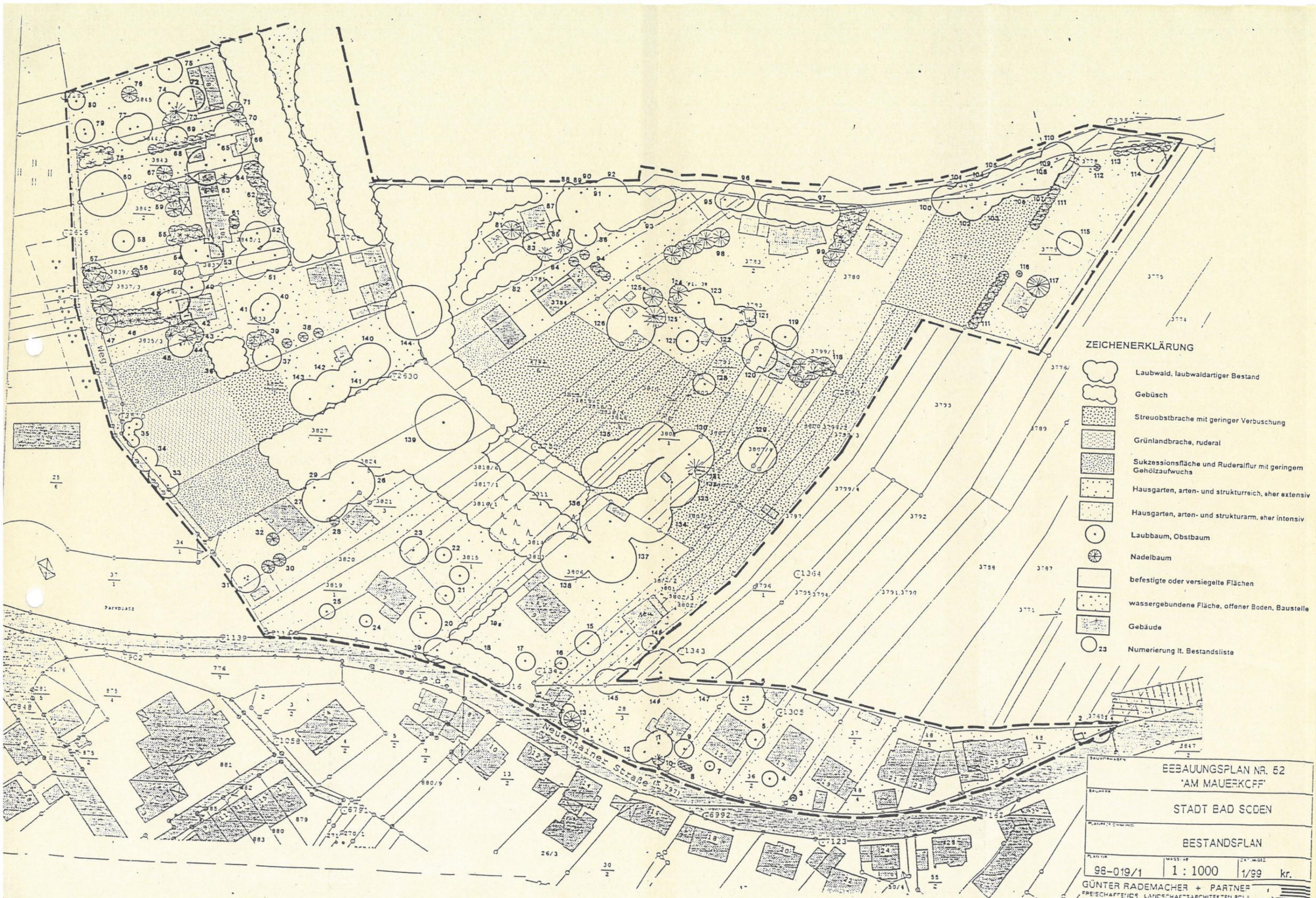
Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- - - Nutzungsgrenze
- ▨ Bestehendes Wohnhaus
- ▧ Erweiterungsmöglichkeiten (Vorschlag)
- - - Zufahrten und Stellplätze
- ▨ Begrünte Garagen und Stellplätze
- ▨ Vorhandener, öffentlicher Fußweg
- ▨ Geplanter, öffentlicher Fußweg
- Waldweg
- ⊙ Erhaltenswerter Baumbestand
- ⊕ Erhaltenswerter Waldbestand
- ⊕ Intensiv zu begrünende Flächen
- ▨ Grünflächen / Hausgärten

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

M. 1:1000

Stand: 12/99



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Laubwald, laubwaldartiger Bestand
-  Gebüsch
-  Streuobstbrache mit geringer Verbuschung
-  Grünlandbrache, ruderal
-  Sukzessionsfläche und Ruderalflur mit geringem Gehölzaufwuchs
-  Hausgarten, arten- und strukturreich, eher extensiv
-  Hausgarten, arten- und strukturarm, eher intensiv
-  Laubbaum, Obstbaum
-  Nadelbaum
-  befestigte oder versiegelte Flächen
-  wassergebundene Fläche, offener Boden, Baustelle
-  Gebäude
-  23 Numerierung lt. Bestandsliste

BEBAUUNGSPLAN NR. 52
'AM MAUERKOPF'

STADT BAD SODEN

BESTANDSPLAN

PLANNR.	MASSSTAB	DA-TAG
98-019/1	1 : 1000	1/99 kr.

GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

mit dem PKW über einen Forstwirtschaftsweg auf ca. einem halben Kilometer Länge durch den Wald erschlossen.

Zwischen dem Waldweg Am Mauerkopf und dem Fußweg entlang dem Kinderspielplatz und den Kleingärten gibt es zur Zeit keine Erschließung für Grundstückseigentümer. Fußgänger aus dem Stadtteil Altenhain können in das Waldgebiet zwischen Neuenhain und Königstein nur über die Kreisstraße 797 / Schneidhainer Weg oder über die Verlängerung der Heidenfeldstraße erreichen.

Das bebaubare Gebiet entlang der Neuenhainerstraße ist mit dem Bus an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Nur wenige Meter hiervon entfernt befindet sich die Haltestelle Altenhain Parkplatz.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Für einige der bestehenden Wohnhäuser an der Neuenhainer Straße und vor allem für die bestehenden Gebäude Am Mauerkopf 8 bis 12, sind keine Stellplätze gesichert.

3.4 Landschaftsökologische Grundlagen:

3.4.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden

Das Planungsgebiet ist dem Königsteiner Taunusfuß zuzuordnen und liegt an der Grenze zum nordöstlichen Taunusvorland.

Im Untersuchungsraum bilden Serizitgneise und Phyllite den geologischen Untergrund. Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich Ranker-Braunerden und Parabraunerden entwickelt, die beide stellenweise erodiert sind.

Die Bodenarten sind toniger und sandiger Lehm, im Untergrund steinig-grusig.

3.4.2 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebiets ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Die folgenden Gehölzarten gehören der potentielle natürliche Vegetation an:

Buche, Faulbaum, Hainbuche, Haselnuß, Hundsrose, Salweide, Sandbirke, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Weißdorn, Winterlinde, Zitterpappel.

Die „Pflanzliste Bestand“ ist als Anlage B beigefügt.

3.4.3 Vegetationsbestand / Derzeitige Nutzung

Das Gebiet besteht aus zwei völlig unterschiedlichen Vegetationsbereichen:

Zum einen handelt es sich um den mittleren und östlichen Teil des Gebietes zwischen den Hausgärten der Bebauung „Am Mauerkopf“ und der entlang der Neuenhainer Straße bzw. des abzweigenden Fußweges. Hier herrschen waldartige Bestände aus Eßkastanie und Traubeneiche (meist größere Bäume) sowie kleineren Buchen, Robinnien und Bergahorn vor. Der Unterwuchs besteht neben Brombeere aus Holunder,

Hartriegel, Hundsrose, Weißdorn und Sämlingen der Bäume. Am Boden hat sich eine mäßig bis gut ausgeprägte Krautschicht entwickelt. In den Randbereichen haben sich stellenweise heckenartige Bestände aus Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Brombeere und Holunder gebildet.

Nordöstlich an den vorgenannten Bestand schließen sich aufgelassene Streuobstwiesen mit beginnender Verbuschung (Brombeere, einzelne Hundsrosen, Sämlinge der Waldbäume) an. Die Obstbäume sind überwiegend sein längerem ungepflegt und weisen meist starke Schädigungen auf.

Der zweite Vegetationsbereich umfaßt die Gartengrundstücke. Auf einigen Grundstücken wurde ein Teil des ursprünglichen Vegetationsbestandes erhalten. In den letzten Jahren wurden jedoch auf fast allen Grundstücken entlang des Fußweges am Sulzbachtal große Teile des ehemals vorhandenen wertvollen und meist auch standortgerechten heimischen Bewuchses (oft auch flächenhaft waldartig) entfernt.

Der größte Teil der Grundstücke ist durch Umwandlung in Haus- und Ziergärten und intensive gärtnerische Nutzung sehr stark verändert. Standortgerechte Laubgehölze sind stark zurückgedrängt und durch standortfremde Nadel- und Ziergehölze ersetzt worden.

3.4.4 Tierwelt

Aufgrund der nur extensiv oder nicht genutzten Bereiche mit ihrem hohen Gehölzanteil, besonders auch an älteren Bäumen, ist von einer hohen Artenzahl bei den meisten einheimischen Tiergruppen auszugehen. Die Lage des Gebietes zwischen Grünland und Obstwiesen, Wald und Gärten und die Durchmischung der unterschiedlichen Biotoptypen bietet für eine Vielzahl von Tieren mit unterschiedlichen Ansprüchen Lebensraum.

Positive Lebensvoraussetzungen gibt es besonders für Höhlenbrüter und Vogelarten, die abwechslungsreiche Biotope bevorzugen, aber auch für Kleinsäuger und Insektenarten, da der Totholzanteil sehr hoch ist. Als Lebensraum für größere Säugetiere ist das Gebiet derzeit nur bedingt geeignet, da fast alle Grundstücke umzäunt sind und so ein Wechsel von den Waldgebieten und vom Sulzbachtal im Norden bzw. Nordwesten zu den Waldgebieten und vom Sulzbachtal im Norden bzw. Nordwesten zu den Grünland- und Obstwiesenbereichen im Osten nicht möglich ist. Im Gebiet kommen jedoch Wildschweine häufiger vor.

In dem als Anlage A beigefügtem Gutachten „Herpetofauna im Bereich westlich des Straßenzuges ‚Am Mauerkopf‘ sowie südwestlich des ‚Grunderlenweges‘, Gemarkung Neuenhain“ vom März 1996 werden das Vorkommen von Blindschleiche, Erdkröte, Grasfrosch und als Besonderheit, ein Vorkommen einer Unterart des Feuersalamanders (*Salamandra s. terrestris*) in sehr hoher Dichte angegeben.

Die vorgenannte Biotopstruktur macht das Vorkommen von Wald- und Zauneidechse wahrscheinlich (Waldeidechse vom Verfasser gefunden). Ebenso ist von Vorkommen von Erdkröte, Grasfrosch und Blindschleiche im Plangebiet auszugehen.

Alle im Gutachten genannten Amphibien und Reptilien sind zurückgehende Arten. Feuersalamander und Zauneidechse sind laut Gefährdungsliste gefährdet, der Fadenmolch stark gefährdet und der Springfrosch vom Aussterben bedroht.

4. Bestandsschutz

Die vorhandenen Gebäude, einschließlich deren Erweiterungen und Nutzungen, für die eine Baugenehmigung vorliegt, genießen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes entsprechen. Der Bestandsschutz schließt die üblichen Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen mit ein.

An- und/oder Neubebauungen bzw. Nutzungsänderungen sind unzulässig.

5. Planungsziele

Wesentliches Ziel ist es, eine weitere ungeordnete Bebauung in diesem Gebiet zu verhindern und zukünftig neue Bebauung bzw. Erweiterungen vorhandener Gebäude nur noch entlang der Neuenhainer Straße zuzulassen. Stellplätze und Zufahrten sollen hierbei so eingerichtet werden, daß Auswirkungen auf den Verkehr in der Neuenhainer Straße minimiert werden und daß den topographischen Verhältnissen Rechnung getragen wird.

Weiterhin ist es Ziel des Bebauungsplanes, den naturräumlichen Gegebenheiten einer erhaltens- und schützenswerten Flora und Fauna gerecht zu werden.

6. Planungskonzepte

6.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Eine neue Bebauung bzw. Erweiterungen vorhandener Gebäude werden entlang der Neuenhainer Straße nur noch einreihig zugelassen. Dies vor allem, um Erschließungsprobleme zu vermeiden.

Die Ausnutzungsziffern und Geschosshöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Neuenhainer Straße und lassen Erweiterungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maße zu.

Die Art der baulichen Nutzung ist das allgemeine Wohngebiet, in dem nicht störendes Gewerbe zulässig ist.

6.2 Grünordnungskonzept

Als erhaltenswert eingestufte Bäume, Baumgruppen und Waldflächen werden geschützt.

Die Fläche zwischen Neuenhainer Straße und der bebaubaren Fläche soll verstärkt begrünt werden, Zufahrten möglichst gering gehalten und Stellplätze und Garagen begrünt bzw. mit Dachbegrünung versehen werden, um den vorgegebenen naturräumlichen und topographischen Verhältnissen gerecht zu werden.

6.3 Verkehrskonzept

Die Grundstücke entlang der Neuenhainer Straße werden von dieser erschlossen. Im Geltungsbereich ist keine zusätzliche Verkehrserschließung für PKWs vorgesehen.

Der Fußweg entlang der Grundstücke Am Mauerkopf 7-12 als öffentlicher Fußweg festgesetzt, und in das Gebiet „Weilbach / Grunderlenweg“ fortgeführt.

Der o. g. Fußweg soll mit dem Waldweg „Am Mauerkopf“ durch einen neu entstehenden Fußweg verbunden werden.

7. Wasserversorgung

In bezug auf das Merkblatt zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.11.1993 wird für das o. g. Gebiet zur Wasserversorgung einschließlich der betroffenen Wasserschutzgebiete wie folgt Stellung genommen:

7.1 Art der Wasserversorgung

Lage des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 52 liegt im Versorgungsgebiet des Hochbehälters Altenhain ($V = 750\text{m}^3$), der über das Pumpwerk Altenhain an der Sportanlage Kelkheimer Straße aus dem Hochbehälter Gickels ($V = 2.920\text{m}^3$) versorgt wird.

Die Grundstücke Am Mauerkopf 1 – 7 und 8 – 12 werden über eine in 1997 neu verlegte Versorgungsleitung über den Hochbehälter der Hochzone Neuenhain mit Trink- und Löschwasser versorgt.

Eigenversorgung

Die Versorgungszone Altenhain wird aus dem Pumpwerk Pfitznerweg über den Hochbehälter Gickels durch Fremdbezug von der Mainova (vorher Stadtwerke Frankfurt am Main) und aus dem Wasserwerk III – Fresenius – mit Trink- und Löschwasser versorgt.

In 1998 wurden rd. 73.800m^3 Wasser in das Versorgungsgebiet Altenhain eingespeist.

Der Anteil des Trinkwassers aus dem Wasserwerk III beträgt rd. 7 % des Gesamtwasserbedarfs.

Für die Grundstücke Am Mauerkopf 1 – 7 + 8 – 12 liegt die Eigenversorgung aus dem Wasserwerk II – Sauerborn – zwischen 30 und 60%. Die Schwankungen hängen ausschließlich mit den jahreszeitbedingten unterschiedlichen Schüttungsmengen der 5 Neuenhainer Schürfungen zusammen.

Die Entnahmemengen aus den Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus der letzten 3 Jahre (1996 – 1998) können den Anlagen 1 – 3 entnommen werden.

Fremdbezug

Der Fremdwasserbezug von der Mainova in Höhe von 73.000 m³/Monat bzw. 876.000 m³/a für das gesamte Stadtgebiet erfolgt über die Pumpstation Pfitznerweg zu den Hochbehältern Gickels und Dachberg.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren keine Steigerung der Fremdwasserbezugsmenge erwartet, da der Trinkwasserverbrauch durch die nicht ausgeschöpften Wassereinsparpotentiale rückläufig ist.

7.2 Wasserbedarfsermittlung

Es wird mit einem spezifischen Wasserbedarf von 170 l/Einw. x d brutto (einschließlich Verluste und Eigenbedarf Stadtwerke) bzw. mit 140 l/Einw. x d netto für Haushalte und Kleingewerbe gerechnet.

7.3 Deckung des Wasserbedarfs

Der heutige Wasserbedarf wird durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus und den Wasserlieferungsvertrag mit der Mainova gedeckt. Durch das vorgelegte Bauleitverfahren und der damit verbundenen maginalen Bebauungsverdichtung wird sich der Wasserbedarf theoretisch geringfügig erhöhen. In Folge der gegebenen Einsparpotentiale wird sich der Mehrbedarf kompensieren.

7.4 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ist für das gesamte Bebauungsplangebiet gewährleistet.

7.5 Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

7.6 Angaben zur Wasserqualität und vorhandene Aufbereitungsanlagen

Das Wasser aus den Schürfungen Teufelslache und Ochsenwiese wird im Wasserwerk III – Fresenius – physikalisch und chemisch aufbereitet. Zur Restentkeimung wird Chlordioxid eingesetzt.

Die gleiche Aufbereitungsanlage wird im Wasserwerk II – Sauerborn – für die Neuenhainer Schürfungen betrieben.

Die untersuchten Parameter entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Dies trifft auch auf das Frankfurter Wasser zu.

7.7 Anschluß an das bestehende Netz

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der Wasserversorgung erschlossen.

Der statische Druck liegt zwischen 4 bar im oberen Abschnitt der Neuenhainer Straße und 7,5 bar im unteren Abschnitt der Neuenhainer Straße.

Der statische Druck im Bebauungsplanteilgebiet der Hochzone Neuenhain (Am Mauerkopf 1 – 7 bzw. 8 – 12) liegt zwischen 4 und 5 bar, wobei für die Liegenschaften Am Mauerkopf 8 – 12 der Versorgungsdruck über ein Druckminderventil sichergestellt wird.

Die Versorgungsdrücke sind somit mehr als ausreichend.

7.8 Neuanlagen

Das Gebiet ist z. Z. voll erschlossen, d. h. die Neuverlegung von Wasserversorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

8. Abwasserentsorgung

In bezug auf das Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.11.1993 zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung wird zur Abwasserentsorgung für das o. g. Baugebiet wie folgt Stellung genommen:

8.1 Kanal

8.1.1 Mischsystem

8.1.1.1 Das Bebauungsplangebiet ist in der Neuenhainer Straße durch Abwasseranlagen DN 300, im Sodener Weg DN 700 und der Entlastung über das Regenüberlaufbecken 1 Im Alten Grund im Mischsystem erschlossen.

Die Einleitererlaubnis in den Sulzbach wurde am 16.06.1994 durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt.

Die Mischwassersammler sind rechnerisch zu 80 % ausgelastet, was durch die Praxis bestätigt wird; es sind keine Beschwerden wegen Rückstau bekanntgeworden. Der bauliche Zustand der Kanalisation ist zufriedenstellend.

8.1.1.2 Durch die geringfügige Bebauungsverdichtung Am Mauerkopf ist für die bei der Berechnung zugrunde gelegte Wassergüte des Sulzbaches keine Verschlechterung zu erwarten.

8.1.2 Trennsystem

Ein Trennsystem ist im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Die Entwässerung der Liegenschaften Am Mauerkopf 1 – 7 sind teilweise ungeordnet, wobei für die Grundstücke 3 und 7 Abwassersammelgruben betrieben werden.

Für die gesamte Stadt Bad Soden am Taunus liegt ein genereller Entwässerungsentwurf aus 1981, zugestimmt vom Regierungspräsidium Darmstadt am 20.05.1983 sowie die Berechnung der Schmutzfrachtsimulation aus März 1997 vor.

- 8.1.3 Die Einleitererlaubnis für das RÜB 1 wurde am 16.06.1994 vom Regierungspräsidium Darmstadt in Darmstadt erteilt.

8.2 Kläranlage

- 8.2.1 Die Stadt Bad Soden am Taunus ist Mitglied des Abwasserverbandes Vordertaunus und entwässert zur Kläranlage Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Herpetofauna:

Von den ehemals 22 Vertretern der Herpetofauna im Main-Taunus-Kreis konnten nur mehr vier der noch vorhandenen 20 Arten der Amphibien- und Reptilienwelt des MTK selbst ermittelt werden.

Es handelt sich dabei bei den Amphibien um folgende drei Arten:

Feuersalamander *Salamandra s. terrestris* (LACÉPÈDE, 1788)

Erdkröte *Bufo b. bufo* (LINNAEUS)

Grasfrosch *Rana t. temporaria* (LINNAEUS, 1758)

Es handelt sich dabei bei den Reptilien um nur eine Art:

Blindschleiche *Anguis f. fragilis* (LINNAEUS, 1758)

Potentieller Vertreter der Herpetofauna auf diesem Gelände sind aber weiterhin in folgenden Arten zu sehen:

Bergmolch *Triturus a. alpestris* (LAURENTI, 1768)

Fadenmolch *Triturus helveticus* (RAZOUUMOWSKY; 1789)

Teichmolch *Triturus v. vulgaris* (LINNAEUS, 1758)

Springfrosch *Rana dalmatina* (BONAPARTE, 1840)

Waldeidechse *Lacerta vivipara* (JAQUIN, 1787)

Zauneidechse *Lacerta a. agilis* (LINNAEUS, 1758)

Ringelnatter *Natrix natrix helvetia* (LACÉPÈDE 1789)

Sämtliche Arten unterliegen dem Schutz der Bundesartenschutzverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes in ihrer jeweils novellierten Fassung.

Situation und Folgen:

Das gesamte Gebiet wird durch drei Straßenzüge annähernd hermetisch abgeriegelt. Es handelt sich dabei um die Bundesstraßen B 8/B 519, die Landesstraßen L 3266 sowie die Kreisstraße 797.

Für wechselwarme Wirbeltiere, vor allem für Amphibien, Blindschleichen und Schlangen handelt es sich um unüberwindbare Barrieren, so daß eine Zu- und Abwanderung bzw. ein genetischer Austausch unter den Populationen jenseits der Verkehrswege nicht gegeben ist. Eine weitere negative Beeinflussung (Nutzungsänderung, Bebauung, Gewässerbelastung) der Reproduktionsbiotope und übrigen Lebensräume werden sich auf die Gesamtpopulation gleichfalls negativ auswirken. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Feuersalamander zu richten, der sein Hauptvorkommen in dem betroffenen Hang hat, was sowohl auf die unmittelbare Nähe zum Reproduktionsbiotop (Oberlauf des Sulzbach, oberhalb der Kleingärten) als auch auf die Wald- und Bodenstruktur sowie deren Folgeerscheinungen (Nahrungsgrundlage, Chemismus, Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten) zurückzuführen ist. Bei idealen klimatischen Bedingungen sind während der Nachtstunden problemlos auf wenigen hundert Quadratmeter innerhalb einer viertel Stunde bis über 40 Feuersalamander aller Altersstufen zu finden. Das deutet auf eine intakte Population hin, die aufgrund ihrer Insellage besonderen Schutz bedarf.

Die relativ vereinzeltten Funde der anderen Amphibien im Bereich des Hanges (Grasfrosch, Erdkröte) kann mit der räumlichen Entfernung zum Hauptreproduktionsgewässer begründet werden.

Von
Markus J. Trepte
Dipl.Ing.arg.
Schwalbach am Taunus

26.März 1996

ANLAGE A:

Gutachten

Herpetofauna

Im Bereich westlich des Straßenzuges „Am Mauerkopf“ Sowie südwestlich des „Grunderlenweg“

Einleitung:

Das betroffene Gebiet ist als wertvoller Lebensraum verschiedener Arten der einheimischen Herpetofauna seit über zehn Jahren bekannt. Unter anderem durch die Herpetologische Kartierung im Main-Taunus-Kreis wurde ab 1989 der Bereich unterhalb der Straße „Am Mauerkopf“ bzw. südwestlich des Grunderlenweges noch intensiver untersucht. Über den vorläufigen Abschluß der Herpetologischen Kartierung des Main-Taunus-Kreis zum Jahresende von 1993 hinaus wird das Gelände in unregelmäßigen Abständen zur speziellen Untersuchung der Feuersalamanderpopulation aufgesucht.

Beschreibung des betroffenen Bereichs:

Zur Beurteilung der vorgesehenen Bbauungsmaßnahme kann das betroffene Flurstück nicht vom Gesamtlebensraum herausgetrennt und gesondert einer Analyse unterzogen werden. Der gesamte Hangbereich westlich der Straße „Am Mauerkopf“ bzw. südwestlich des Grunderlenweges hat wertvollen Waldrandcharakter und geht in Hochwald über. Der Hochwald besteht aus Laubmischwald mit starkem Einfluß der Edelkastanie sowie teilweise ausgeprägten Kiefernbeständen, die zum Teil drastisch reduziert wurden.

Das Geländeprofil fällt Richtung Südwest ab und geht von Waldrandcharakter in eine artenreiche Mähwiese über, welche im Talgrund vom Oberlauf des Sulzbaches durchzogen ist. Der gesamte betroffene Bereich ist Landschaftsschutzgebiet. Zum Teil muß davon ausgegangen werden, daß auch die bestehenden Gebäude und Anlagen im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ ohne Genehmigung errichtet wurden.

Untersuchungsmethode:

Um zumindest einen Teil des Artenspektrums der heimischen Herpetofauna aufnehmen und nachweisen zu können, ist es erforderlich, das zu untersuchende Gelände während eines gesamten Jahres, also innerhalb und außerhalb der Vegetationsperiode, zu unterschiedlichen Tageszeiten sowie während unterschiedlichen klimatischen Verhältnissen zu untersuchen. Das heißt, das gesamte Untersuchungsgebiet wurde sowohl tagsüber als auch nachts an Sonnentagen und während feuchter Witterung zu unterschiedlichen Zeiten begangen. Wenn das wegen Einfriedungen nicht möglich war, wurden diese zumindest mit optischen Sehhilfen eingesehen. Wie in der Einleitung bereits erwähnt, ist das über eine Dekade geschehen.

Eine Besonderheit in der Erfassung stellt der hiesige Feuersalamander (*Salamandra salamandra terrestris*) dar. Diese Unterart ist ausschließlich bei Nacht, vorzugsweise bei Temperaturen um 10° C und hoher Luftfeuchtigkeit aktiv. Er wird daher im Frühjahr vorwiegend anhand des Nachweises seiner Larven in den Laichgewässern festgestellt, wohingegen Adulti kaum gefunden werden. Folgeuntersuchungen anhand Larvenfunde ergaben aber, daß im MTK das hier behandelte Vorkommen eine überaus hohe Dichte hat, wohingegen alle anderen bekannten Vorkommen im MTK geringere Dichten aufweisen, sogar negative Tendenzen zeigen. Die Ursache sind in anthropogenen Lebensraumveränderungen zu suchen.

ANLAGE B:

Pflanzenliste Bestand

Projekt: Bbauungsplan Nr. 52 "Am Mauerkopf" / Überarbeitung 1999

Nr.	Gattung / Art	Höhe m	Krone Ø m	Stamm Ø cm	Stck.		Bemerkungen
1	Bergahorn Acer pseudoplatanus	8	7	20		E	
2	Walnuß Juglans regia	8	7	20		E	
3	Sitkafichte Picea sitchensis	9	2	15			
4	Kirsche	5	5	30			
5	Apfel	7	6	20		e	
6	Walnuß Juglans regia	12	11	25		E	
7	Apfel	4	3	15			
8	Fichte Picea abies	5	2	10	3		leicht geschädigt
9	Pflaume	8	6	25			
10	Weymouthskiefer Pinus strobus	9	4	20			
11	Birke Betula pendula	13	9	35			
12	Traubeneiche Quercus petraea	11	7	25		E	
13	Douglasie Pseudotsuga menziesii	10	5	25			
14	Hainbuche Carpinus betulus Buche Fagus sylvatica	-9	-4	-15			Gruppe
15	Walnuß Juglans regia	8	8	35		E	
16	Bergahorn Acer pseudoplatanus	8	4	15		e	
17	Birne	7	6	40			von Efeu überwachsen
18	Bergahorn Acer pseudoplatanus	-14	-8	-25	6	E	Reihe, mehrstämmig
19	Robinie Robinia pseudacacia	12	8	30			
19a	Salweide Bergahorn Birke Salix caprea Acer pseudoplatanus Betula pendula	-12	-7	-30		e	Gehölzstreifen
20	Kirsche	9	10	30		e	sehr alt
21	Walnuß Juglans regia	8	6	20	2	e	
22	Traueresche Fraxinus exc. Pendula	6	5	25			
23	Traubeneiche Quercus petraea	11	9	30		E	
24	Jap. Zierkirsche Prunus serrulata	5	4	15			Geschädigt, stark gestutzt
25	Bluthasel Corylus max. Atropurp.	4	5				mehrstämmig
26	Eßkastanie Castanea sativa	12	14	75		E	
27	Eßkastanie Castanea sativa	12	14	70		E	
28	Fichte Picea abies	9	3	25			
29	Traubeneiche Quercus petraea	15	5	25		E	
30	Fichte Picea abies	-10	4	20	2		
31	Sandbirke Betula pendula	11	9	15	3		Gruppe
32	Blaufichte Picea pungens Glauca	12	4	30			
33	Bergahorn Acer pseudoplatanus	-9	-7	-15	2	e	
34	Bergahorn Acer pseudoplatanus	12	8	40		e	leicht geschädigt
35	Sandbirke Betula pendula	12	4	25	4		
36	Sandbirke Eßkastanie Traubeneiche Kiefer Salweide Betula pendula Castanea sativa Quercus petraea Pinus sylvestris Salix caprea	-10	-4	-15			Aufwuchs
37	Traubeneiche Quercus petraea	11	9	25		E	
38	Fichte Kiefer Picea abies Pinus sylvestris	-7	-3	-15	2 1		
39	Fichte Picea abies	-12	-4	-5	4		
40	Traubeneiche Quercus petraea	10	7	30		E	
41	Traubeneiche Quercus petraea	12	8	35		E	
42	Kiefer Pinus sylvestris	6	5	25	2		
43	Säulenpappel Populus nigra Italica	16	2	25			
44	Lärche Larix decidua	16	6	35		e	

Pflanzenliste Bestand

Projekt: Bebauungsplan Nr. 52 "Am Mauerkopf" / Überarbeitung 1999

Nr.	Gattung / Art	Höhe m	Krone Ø m	Stamm Ø cm	Stck.		Bemerkungen
45	Eßkastanie Castanea sativa	11	8	25		e	2-stämmig, leicht geschädigt
46	Fichte Tanne Picea abies Abies spec.	-7	-4	-20			Gruppe
47	Douglasie Pseudotsuga menziesii	14	6	40	2		
48	Bergahorn Acer pseudoplatanus	-13	-8	-25	2	e	geschädigt, falsch geschnitten
49	Eßkastanie Castanea sativa	13	7	35		E	efeubewachsen
50	Kirsche Birke Fichte Hemlockstanne Betula pendula Picea abies Tsuga heterophylla	-8		-20			Gruppe
51	Eßkastanie Castanea sativa	-15	-10	50	2	E	
52	Eßkastanie Castanea sativa	-15	-8	-40	2	e	
53	Traubeneiche Quercus petraea	14	10	40		E	
54	Traubeneiche Quercus petraea	13	10	40		E	
55	Fichte Douglasie Kiefer Picea abies Pseudotsuga menziesii Pinus sylvestris	-14	-5	-20			Gruppe
56	Serbische Fichte Picea omorica	10	3	15	2		
57	Fichte Picea abies	-14	-7	-35	5		Gruppe
58	Sandbirke Betula pendula	19	7	35			
59	Lärche Douglasie Kiefer Fichte Tanne Larix decidua Pseudotsuga menziesii Pinus sylvestris Picea abies Abies spec.	-18	-7	-30			Gruppe
60	Traubeneiche Quercus petraea	20	15	50		E	
61	Fichte Picea abies	-7	-3	-15	2		
62	Fichte Douglasie Kiefer Picea abies Pseudotsuga menziesii Pinus nigra	-7	-3	-12	8 1 1		Gruppe
63	Weymouthskiefer Pinus strobus	7	6	10			
64	Eßkastanie Castanea sativa	14	12	70/ 100	2	e	leicht geschädigt
65	Eßkastanie Castanea sativa	12	8	60			stark geschädigt
66	Eßkastanie Castanea sativa	14	12	60		E	
67	Lärche Larix decidua	18	5	35			
68	Fichte Hainbuche Picea abies Carpinus betulus	-15	-3	-25	8 1		
69	Trauerweide Salix alba Tristis	9	7	25			leicht geschädigt
70	Eibe Taxus baccata	5	5	20			
71	Douglasie Pseudotsuga menziesii	10	5	20			einseitig
72	Vogelkirsche Prunus avium	18	8	30		e	
73	Lärche Larix decidua	-18	-7	-30	2		
74	Eßkastanie Castanea sativa	15	7	50		E	
75	Traubeneiche Quercus petraea	16	8	40		E	
76	Lärche Larix decidua	18	5	40			
77	Hainbuche Carpinus betulus	15	9	-30	2	E	
78	Birke Fichte Kiefer Weide Betula pendula Picea abies Pinus sylvestris Salix caprea	-14	-5	-35			Gruppe
79	Zitterpappel Populus tremula	16	-6	-20	2		
80	Eßkastanie Castanea sativa	10	6	20		e	2-stämmig

Pflanzenliste Bestand

Projekt: Bebauungsplan Nr. 52 "Am Mauerkopf" / Überarbeitung 1999

Nr.	Gattung / Art	Höhe m	Krone Ø m	Stamm Ø cm	Stck.		Bemerkungen
81	Kiefer	Pinus sylvestris	10	7	30		
82	Traubeneiche Eßkastanie Hainbuche	Quercus petraea Castanea sativa Carpinus betulus	-15		-40		E Gruppe
83	Sandbirke	Betula pendula	14	7	25		
84	Traubeneiche Fichte Sandbirke	Quercus petraea Picea abies Betula pendula	-12	8	-15		Gruppe
85	Sandbirke	Betula pendula	14	7	-20		2-stämmig
86	Sandbirke	Betula pendula	14	7	25		
87	Traubeneiche	Quercus petraea	17	16	55		E
88	Eßkastanie	Castanea sativa	13	4	30		geschädigt
89	Stieleiche	Quercus robur	18	6	35		E
90	Buche	Fagus sylvatica	14	4	15		e
91	Eßkastanie	Castanea sativa	15	4	25		e
92	Stieleiche	Quercus robur	16	12	-30		E 2-stämmig
93	Traubeneiche Eßkastanie Vogelkirsche	Quercus petraea Castanea sativa Prunus avium	16	10	-30	4 1 1	E Gruppe
94	Fichte	Picea abies	-8	-3	-10	5	
95	Apfel		6	6	25		stark geschädigt
96	Buche	Fagus sylvatica	10	10	40		E
97	Hainbuche Eßkastanie	Carpinus betulus Castanea sativa	-14	-8	-30		e Gruppe
98	Fichte	Picea abies	-15	-7	-35	5	Reihe
99	Fichte Sandbirke Lärche	Picea abies Betula pendula Larix decidua	-16	-7	-40	12 1 2	Gruppe
100	Hainbuche	Carpinus betulus	12	12	-15		E vielstämmig
101	Traubeneiche	Quercus petraea	10	8	20		E
102	Traubeneiche	Quercus petraea	12	8	25		E
103	Traubeneiche	Quercus petraea	18	12	45		E
104	Traubeneiche	Quercus petraea	18	10	40		E
105	Traubeneiche	Quercus petraea	18	13	45	2	E
106	Traubeneiche	Quercus petraea	18	10	50		E
107	Traubeneiche	Quercus petraea	18	12	100		E
108	Traubeneiche	Quercus petraea	18	10	50		E
109	Traubeneiche	Quercus petraea	16	7	80		e geschädigt
110	Traubeneiche	Quercus petraea	18	10	50		E
111	Eibe	Taxus baccata	-4				Hecke
112	Blaue Scheinzyp.	Chamaecyparis spec.	-10	-2		2	
113	Eibe Fichte Douglasie Lärche	Taxus baccata Picea abies Pseudotsuga menziesii Larix decidua	-15	-5	-20		Hecke, Koniferengruppe
114	Sandbirke	Betula pendula	15	9	-20		3-stämmig, geschädigt
115	Sandbirke	Betula pendula	14	8	-25		3-stämmig, z.T. geschädigt
116	Blaufichte	Picea pungens Glauca	7	2	15		
117	Blaue Atlaszeder	Cedrus atl. Glauca	13	7	40		
118	Fichte Douglasie	Picea abies Pseudotsuga menziesii	-13	-6	-20		Gruppe
119	Stieleiche	Quercus robur	9	8	40		E
120	Walnuß	Juglans regia	12	11	30		E

Pflanzenliste Bestand

Projekt: Bebauungsplan Nr. 52 "Am Mauerkopf" / Überarbeitung 1999

Nr.	Gattung / Art	Höhe m	Krone Ø m	Stamm Ø cm	Stck.	Bemerkungen	
121	Fichte Kiefer Pfeifenstrauch	Picea abies Pinus sylvestris Philadelphus spec.				Strauchpflanzung	
122	Walnuß	Juglans regia	12	10	30	E	
123	Kirsche		7	10	40	e	
124	Fichte	Picea abies	13	6	-30	2	
125	Fichte	Picea abies	13	7	30		
125a	Lärche	Larix decidua	13	6	20		
126	Stieleiche	Quercus robur	12	15	60	E	
127	Sandbirke	Betula pendula	14	7	25	E	
128	Eßkastanie	Castanea sativa	12	7	35	E	
129	Traubeneiche	Quercus petraea	17	12	-45	E	2-stämmig
130	Traubeneiche	Quercus petraea	14	16	50	e	geschädigt
131	Eibe	Taxus baccata	6	6	-15		
132	Sandbirke	Betula pendula	9	5	15		
133	Eßkastanie	Castanea sativa	14	17	110	E	
134	Eßkastanie	Castanea sativa	18	16	95	E	
135	Traubeneiche	Quercus petraea	-18	-12	-45	5	E
136	Eßkastanie	Castanea sativa	20	18	100	E	
137	Eßkastanie	Castanea sativa	20	16	80	E	
138	Eßkastanie	Castanea sativa	18	16	100	E	
139	Traubeneiche	Quercus petraea	18	20	80	E	
140	Eßkastanie	Castanea sativa	15	12	70	E	
141	Eßkastanie	Castanea sativa	13	10	55	E	
142	Eßkastanie	Castanea sativa	13	11	75	e	geschädigt
143	Eßkastanie	Castanea sativa	15	12	75	E	
144	Eßkastanie	Castanea sativa	18	16	90	E	leicht geschädigt
145	Bergahorn Vogelkirsche Traubeneiche	Acer pseudoplatanus Prunus avium Quercus petraea	-12	-12		E	Reihe
146	Traubeneiche	Quercus petraea	16	15	65	E	
147	Traubeneiche	Quercus petraea	14	12	-45	E	
148	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	11	5	20	e	