

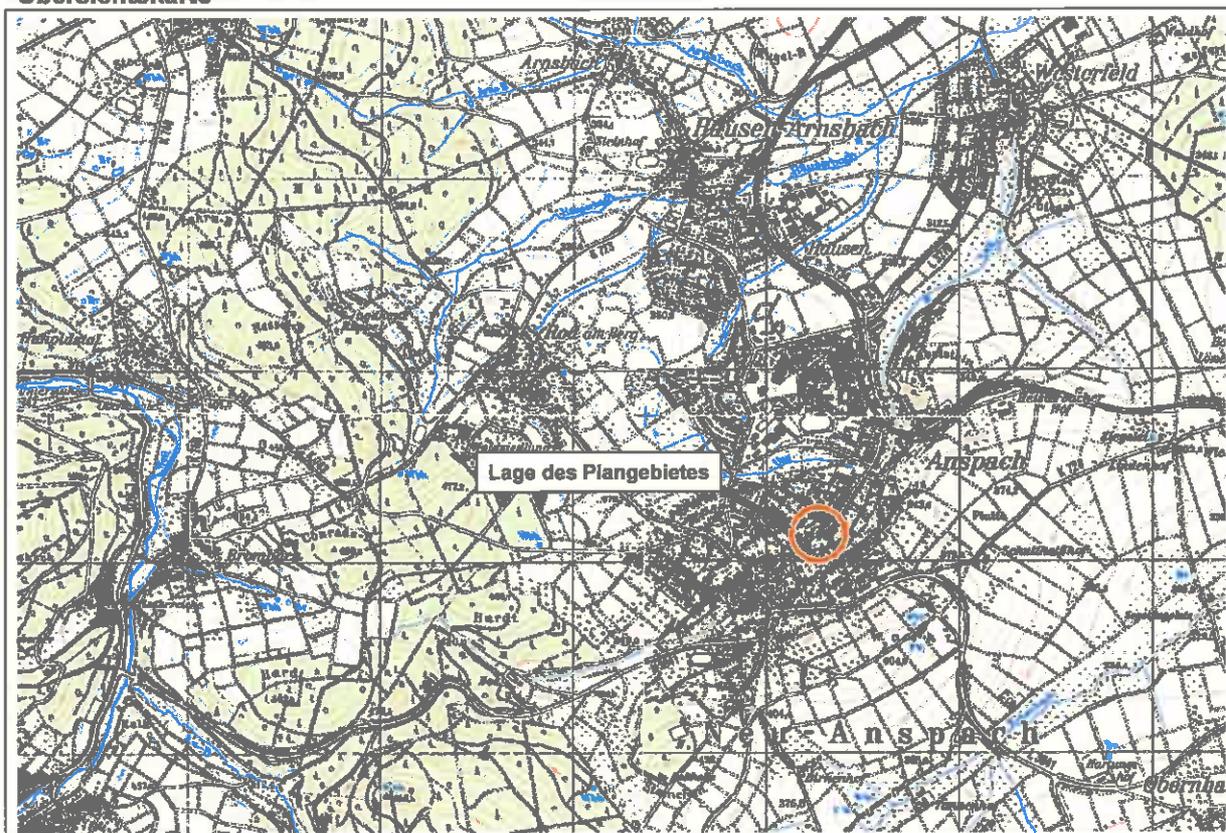
Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planstand: 23.06.2015 – Entwurf zur 2. Offenlegung

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK _{FFB} / Geb.
1	Wohn- und Geschäftshaus	0,6	1,2	vgl. Plankarte	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 351,5 m ü.NN darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen um höchstens 0,80 m überschritten werden.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

2.4.1 Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zulässig.

2.4.2 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind an der Süd- oder Südostseite des geplanten Gebäudes mindestens zwei Sperlingskoloniekästen in mindestens 2 m Höhe mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

- 2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.3 Die Dachflächen des Untergeschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden.
- 2.5.4 Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Pyrus communis	- Birne
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Prunus padus	- Traubenkirsche	Sorbus domestica	- Speierling
Quercus robur	- Stieleiche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche	Mespilus germanica	- Mispel
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus persica	- Pfirsich
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	Calluna vulgaris	- Heidekraut
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Comus mas	- Kornelkirsche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Syringa div. spec.	- Flieder
		Weigela div. spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Artenschutz

4.4.1 Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

4.4.2 Ferner wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen, die entsprechend zu beachten sind. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf zur 2. Offenlegung

Planstand: 23.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Planerfordernis und Auswirkungen der Planung	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6	Verfahren	8
2	Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
3	Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung	9
4	Inhalt und Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundflächenzahl	13
4.2.2	Geschossflächenzahl	14
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
4.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	14
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	15
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5.1	Dachgestaltung	16
5.2	Einfriedungen	16
5.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	16
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
8	Immissionsschutz	18
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	21
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
11	Altablagerungen und Altlasten	23
12	Denkmalschutz	23
13	Hinweise und sonstige Infrastruktur	23
14	Bodenordnung	25
15	Erschließung und Durchführungsvertrag	25
16	Kosten	25
17	Verfahrensstand	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Im Zuge einer Umplanung des Vorhabens wurde von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend vorhabenbezogen geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil, sodass vorliegend auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert wird.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (16.05.15)

genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit der ITASI AG zugleich auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt bereits nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2014) zum Zeitpunkt vor dem erfolgten Rückbau baulicher Anlagen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Anspach zu leisten. Das Planziel ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften.

1.2 Planerfordernis und Auswirkungen der Planung

Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist.

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur Umgestaltung und Neuordnung im Bereich angrenzend an das Rathaus. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebenen Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Bezüglich der Auswirkungen der Planung durch die geplante Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen an entsprechender Stelle in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Jedoch erfolgten im Zuge einer Umplanung des Vorhabens insbesondere eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen, eine Reduzierung der geplanten Gewerbeflächen im Gebäude und eine Anpassung der ursprünglichen Lage und Größe des Baukörpers. Zudem wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, das Flurstück 15/2. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Bahnhofstraße
Westen:	Rathaus der Stadt Neu-Anspach
Süden:	Fuß- und Radweg, Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen
Osten:	Wohnbebauung südlich der Bahnhofstraße

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,3 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

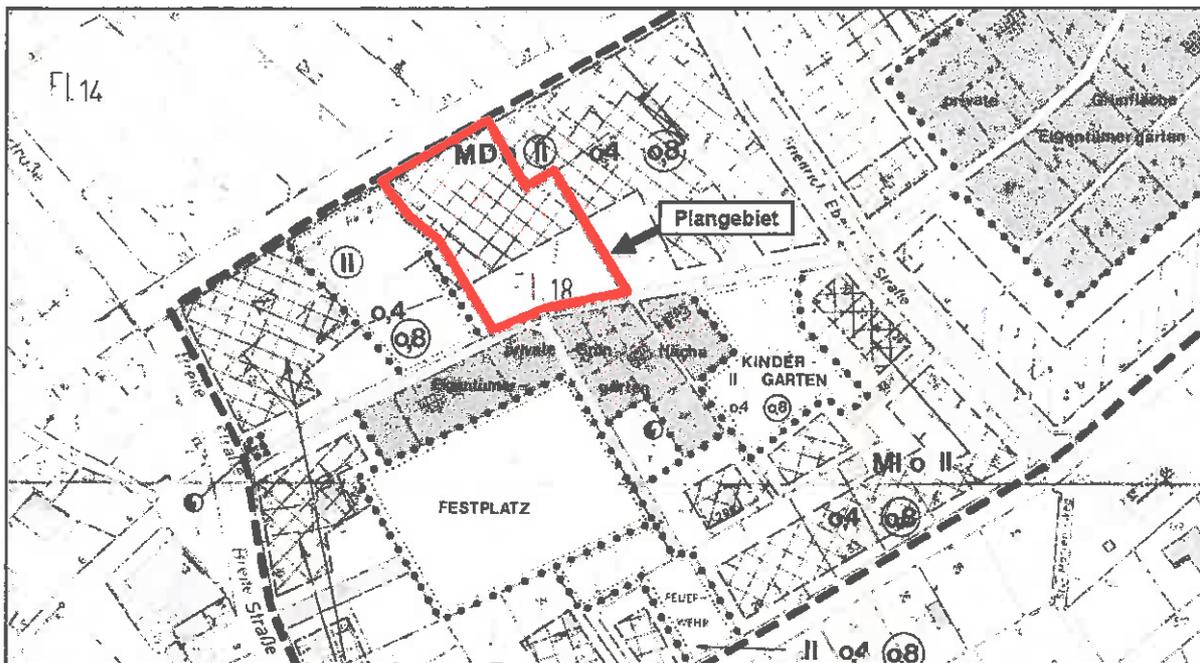
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen. Auch seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 16.01.2015 darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Im Hinblick auf den **Landschaftsplan** und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Teilbereich **Bahnhofstraße** das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* dar, allerdings mit der Vorgabe zum Erhalt der *Durchgrünung*. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebaulichen Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Jedoch werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie der Dachflächen getroffen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

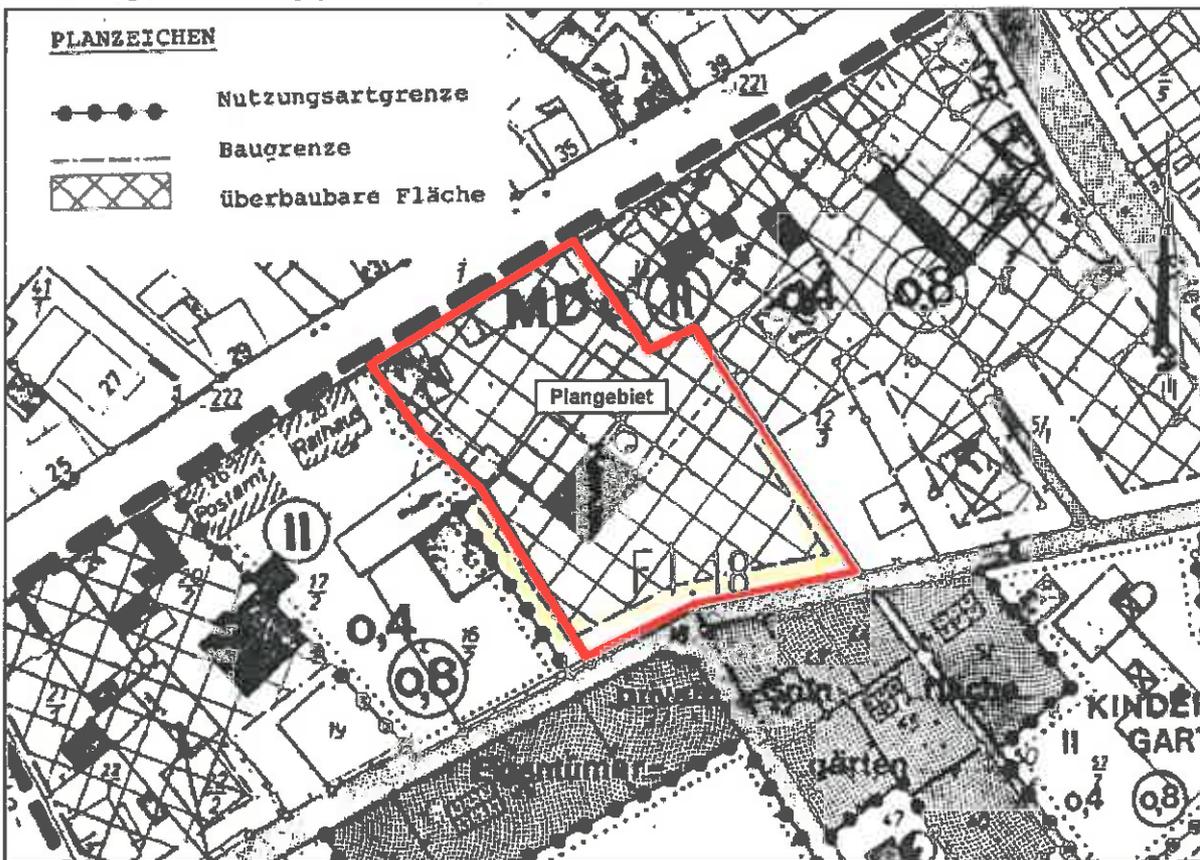
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988**, der für den Bereich des Plangebietes bislang Dorfgebiet festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplans von 1991** erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Änderung des Bebauungsplans von 1991



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Wohnbebauung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 2.951 m². Unter voller Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und der gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach der eine Überschreitung z.B. durch Stellplätze um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugelassen werden kann, ergibt sich demnach eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 2.361 m², sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die zulässige Grundfläche gegeben sind und der Schwellenwert von maximal 20.000 m² erkennbar unterschritten wird. Auch wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Entwurfs-offenlegung überarbeitet und auch als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfs-offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden. Eine Einschränkung i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB erfolgt nicht; Stellungnahmen können demnach nicht nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Auch eine zeitliche Verkürzung der Auslegung erfolgt nicht. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst dabei insbesondere die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Anpassung der Planungskonzeption und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anpassung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur zulässigen Höhenentwicklung und entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan an die neue Planung
- Herausnahme der in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 bislang vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze aus der Planungskonzeption
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Da es sich bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen nicht um ein reines Garagengeschoss handelt, wird von der bisherigen textlichen Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgesehen.
- Aufnahme einer Höhenangabe in die Planzeichnung
- Herausnahme des bisherigen südlichen Teilgeltungsbereiches (Flurstück 46 und 47) aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Verzicht auf die in diesem Bereich bislang vorgesehene Festsetzung von Stellplatzflächen und Grünflächen.
- Integration der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

3 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITAS AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Rad- und Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

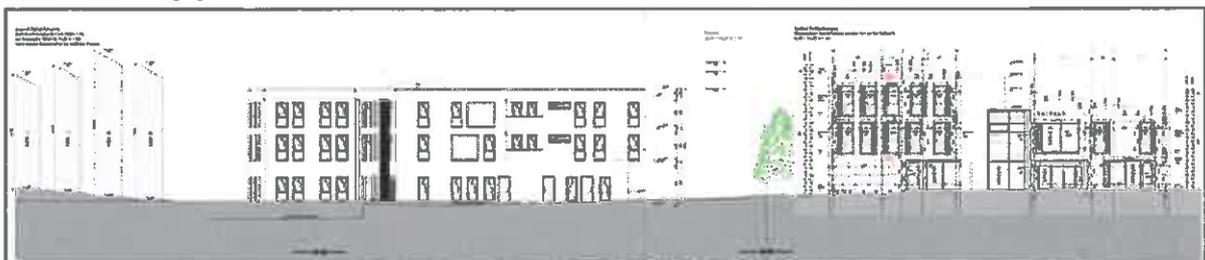
Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Itasi AG, 65719 Hofheim, Stand: 15.06.2015

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Ansichten des geplanten Vorhabens mit benachbartem Rathaus aus Richtung Bahnhofstraße



Itasi AG, 65719 Hofheim

Ausschnitt ohne Maßstab

Visualisierung des geplanten Vorhabens (Blickrichtung Südwest)



Itasi AG, 65719 Hofheim

Visualisierung des geplanten Vorhabens



Perspektive von Nord-Ost

Perspektive von Nord-West

Perspektive von Süd-Ost

Itasi AG, 65719 Hofheim

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für das geplante Vorhaben handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein **Wohn- und Geschäftshaus** einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig ist. Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. An ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die unter dem Begriff des Geschäftshauses zulässig sind, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gastronomie-Einheit, wie z.B. Eisdielen oder eine Bäckerei/Metzgerei sowie eine Physiotherapiepraxis oder sonstige Räume für freie Berufe im Erdgeschoss geplant. Weitergehender Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es vorliegend nicht.

Zur festgesetzten Art der Nutzung kann ferner ausgeführt werden, dass im Rahmen der Innenentwicklung die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und regelmäßig zulässig ist. Hierbei kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neuzuordnen. Ein Anspruch auf Erhalt eines bestimmten Gebietscharakters ist insofern auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass bei zu enger Auslegung letztlich keinerlei städtebauliche Entwicklung mehr möglich wäre. Dass das bislang festgesetzte Dorfgebiet in Teilen augenscheinlich auch nicht mehr der konkreten örtlichen Situation entspricht, kann an dieser Stelle dahinstehen. Beachtlich ist jedoch, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes von 1988 und der nunmehr geplanten Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass andererseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (2. Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll.

Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus.

Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.

4.2.1 Grundflächenzahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung entspricht den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete und ermöglicht auch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Grundfläche. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % (höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8) überschritten werden darf, bedarf es diesbezüglich keiner weitergehenden Festsetzung.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest, sodass auch die geplante Bebauung umgesetzt werden kann.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption vorhabenbezogen auf ein Maß von **Z = III** fest. Das Untergeschoss, das die geplante Tiefgarage umfasst, erfüllt hingegen nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung. Der Bereich mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nochmals von den Bereichen abgegrenzt, innerhalb derer das **Untergeschoss** zugleich das höchste Geschoss darstellt und insofern hier eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich ist. Innerhalb des Plangebietes ist somit nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und den in der Planzeichnung enthaltenen Abgrenzungen eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen anstelle der bislang zulässigen zwei Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zulässig.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet daher einerseits die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK_{Geb.} = 351,50 m ü.NN** sowie innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche die maximal zulässige **Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden** als höchstgelegenen Gebäudeteil auf ein Höchstmaß von **OK_{FFB EG} = 351,50 m ü.NN** fest. Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 351,5 m ü.NN darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen um höchstens 0,80 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Stellplätze** nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Auf den Geltungsbereich entfallen insgesamt rd. 2.951 m². Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um 50 % bis einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Demnach verbleiben rd. 590 m² Grundstücksfreifläche, von denen gemäß textlicher Festsetzung 2.5.1 mindestens 30 % zu bepflanzen sind. Dies entspricht einem Umfang von rd. 177 m². Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite zudem mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen kann demnach ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich sichergestellt werden.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern.

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in der Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung insbesondere auch des Rathaus-Neubaus einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Zulässig sind demnach flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend reduziert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Anspach südlich der Bahnhofstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Über die für das geplante Vorhaben insgesamt mindestens 49 erforderlichen Stellplätze hinaus werden auf dem Baugrundstück fünf Stellplätze sowie in der geplanten Tiefgarage 50 Stellplätze nachgewiesen. Die **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Rad- und Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem Baugrundstück ist hingegen nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden. Die als Usatalweg bezeichnete Wegeverbindung zwischen der Breiten Straße und der Friedrich-Ebert-Straße wird mit dem dortigen Radverkehr im Zuge der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt, da die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und den Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Flurstück 15/2) ausschließlich über eine **Anbindung** und eine **Zufahrt** ausgehend von der Bahnhofstraße erfolgt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird es zu einer Veränderung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Um das planinduzierte **Verkehrsaufkommen** zu bestimmen, wird auf Basis der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und dem Programm Ver_Bau von Dr.-Ing. Bosserhoff, das auf dem Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ basiert, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen vorgenommen.

Für jeden Gebietstyp werden dabei sogenannte Schlüsselgrößen „Einwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden“ angegeben, die durch die Größe der genutzten Flächen, der Nutzungsart und der Nutzungsintensität bestimmt werden. Das künftige Verkehrsaufkommen kann anschließend über die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Anteil Motorisierter Individualverkehr) und den Pkw-Besetzungsgrad ermittelt werden. Für die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

Wohn- und Geschäftshaus (21 Wohneinheiten, rd. 273 m² Fläche für z.B. Praxen, Café/ Bistro)

Wohnnutzung	Gewerbliche Nutzung
<p><u>Einwohnerverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwohnerdichte: 2,0 - 2,5 Einwohner/Wohneinheit • Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / Einwohner • Abminderung Wege außerhalb Plangebiet: 10 % • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 60 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,5 Personen /Pkw <p><u>Besucherverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rd. 5 % aller Wege der Einwohner • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 80 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen / Pkw 	<p><u>Beschäftigtenverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Beschäftigte: 2,0 /100 m² Geschossfläche • Anwesenheitsfaktor: 90 % • Wegehäufigkeit: 2,5 - 3,0 Wege /Beschäftigten • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 60 % - 80 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw <p><u>Kundenverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundenverkehr: 10 Kunden / Beschäftigten • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 50 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw • Verbundeffekt: 40 %

In der Summe ergibt sich im Ziel- und Quellverkehr für das geplante Wohn- und Geschäftshaus:

- Einwohnerverkehr: 45 - 67 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 56 Pkw-Fahrten / Tag)
- Besucherverkehr: 4 - 7 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 6 Pkw-Fahrten / Tag)
- Beschäftigtenverkehr: 7 - 11 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 9 Pkw-Fahrten / Tag)
- Kundenverkehr: 14 Pkw-Fahrten / Tag

In der Summe wird durch das Rathaus und das geplante Wohn- und Geschäftshaus ein Verkehrsaufkommen (Mittelwert) von rd. 183 Pkw-Fahrten / Tag erzeugt. Die Verkehrsmengen im Wirtschaftsverkehr (Müllabfuhr, Handwerker etc.) wurden nicht berücksichtigt, da dieser im Vergleich zum Beschäftigten-, Einwohner und Kundenverkehr deutlich niedriger ausfällt. Bei der Ermittlung der Verkehrsmengen für die gewerbliche Nutzung wurde ferner berücksichtigt, dass durch sich ergänzende Nutzungen wie Arzt- und Physiotherapiepraxen die Kunden mit einem Besuch mehrere Einrichtungen aufsuchen. Des Weiteren wurde bei der Verkehrsabschätzung berücksichtigt, dass aufgrund der zentralen Lage gerade für Nutzungen wie z.B. Café/Bistro ein hoher Anteil an fußläufigen Verkehr auftreten wird und auch der öffentliche Personennahverkehr aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet eine wesentliche Rolle spielen wird. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes insbesondere der Bahnhofstraße, die einen durchschnittlich täglichen Verkehr von rd. 8.900 Kfz/Tag aufweist, ist durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu rechnen. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden Verkehrsmengen ist insofern nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. Verkehrsqualität der Bahnhofstraße auszugehen.

Zudem befinden sich in den jeweiligen Zufahrtbereichen ausreichend Aufstellmöglichkeiten, die gegebenenfalls wartende Fahrzeuge aufnehmen können und somit die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs der Bahnhofstraße nicht beeinträchtigen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen und innerörtlichen Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Beachtlich ist dabei insbesondere, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Zur sachgerechten Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde von der GSA ZIEGELMEYER GMBH zum Planstand vom 10.12.2014 (Entwurf) nach der Entwurfs offenlegung zur damaligen Bebauungs- und Nutzungskonzeption eine **schalltechnische Untersuchung** zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung erstellt, deren Ergebnisse und Beurteilungen zunächst wie folgt zusammengefasst werden können:

„Die an das Planungsvorhaben/den Bebauungsplan angrenzenden Bauflächen sind als Dorfgebietsflächen (MD gemäß BauNVO) ausgewiesen. Zur Beurteilung der aus den Betriebsabläufen auftretenden Geräuschimmissionen des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Parkstellflächen sind daher die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von

MI/MD	tags	60 dB(A),
	nachts	45 dB(A),

heranzuziehen.

Auf der Grundlage projektbezogen prognostizierter Fahrbewegungen von und zu den Pkw-Stellplätzen werden die hieraus entstehenden Geräuschimmissionen nach den hierfür eingeführten Berechnungsverfahren durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit aus den Betriebsabläufen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) sicher erreicht wird. Richtwertüberschreitungen sind somit aus den Betriebsabläufen nicht zu prognostizieren. Die zusätzliche Anforderung, dass aus den gewerblichen Geräuschimmissionen keine Richtwertüberschreitungen > 30 dB(A) zur Tageszeit durch einzelne Spitzenpegel auftreten können, wird ebenfalls eingehalten.

Für die Nachtzeit kommen die Berechnungsergebnisse ebenfalls unterhalb des dann geltenden Richtwertes von 45 dB(A) zum Liegen [nächstgelegenes Gebäude $L_{r,1h}$ 42 dB(A)].

Zur Erhöhung der Sicherheiten hinsichtlich der Einhaltung des Mittelungspegels während der „ungünstigsten Nachtstunde“ wie auch gegenüber möglichen Spitzenpegeln, wie sie beim Schließen von Pkw-Türen/Kofferraumdeckeln etc. auftreten können, wird empfohlen, die Unterseite der Geschossdecke der Parkebene in Höhe der beiden zur östlichen Bebauung hin angelegten Parkflächen schallabsorbierend zu verkleiden. Durch die hierdurch geschaffene „Bedämpfung“ innerhalb der Parkebene können Verbesserungen in einer Größenordnung von ca. 4 dB in diese Schallausbreitungsrichtung erreicht werden.

An den 4 Stellplätzen an der Ostseite des Plangebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ~ 2 m vorzusehen. [...]

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass aus der Anlage von Parkplätzen (offene Tiefgaragenebene) und weiterer im Umfeld des Bauvorhabens vorgesehener Parkstellflächen keine Geräuschimmissionen für die umliegende Bebauung zu prognostizieren sind, die den Richtwert der TA Lärm für Dorfgebiete – tags 60 dB(A) – erreichen oder überschreiten. Auch Abschätzungen mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, als dies die projektbezogenen Berechnungen für das Wohn- und Geschäftshaus aufweisen, verändern diese Bewertungssituation nicht.

Der für die Umgebung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) wird aus den Betriebsabläufen/Parkierungsvorgängen sicher eingehalten und unterschritten. Für die Nachtzeit ist ebenfalls auf der Grundlage der getroffenen Annahmen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes – 45 dB(A) – zu prognostizieren.

In Richtung der östlich zum Planungsvorhaben gelegenen Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße führen die Berechnungen zur „Risikoabschätzung nach oben“ ebenfalls noch zur Unterschreitung des Richtwertes. Da jedoch die Abstandsempfehlungen für gewerblich zu nutzende Parkstellflächen und nächstgelegene Bebauung in Mischgebieten (15 m) hier nicht für alle Stellplätze im „Randbereich“ der Tiefgaragen-Parkebene eingehalten sind, werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den hier nächstgelegenen Pkw-Stellplätzen erforderlich, um durch Abschirmung die nach den Planungsempfehlungen zu geringen Abstände auszugleichen. Alternativ kann auch erwogen werden, diese Stellplätze zur Nachtzeit nicht zur Verfügung zu stellen.

Im Hinblick auf die prognostizierte Unterschreitung, die jedoch bei Anwendung der Prognoseunsicherheit „zu Lasten des Vorhabenträgers“ [Prognosewert 42 dB(A) + Prognoseunsicherheit 2 dB(A)] noch zu einem grenzwertigen Ergebnis zum Richtwert der Nachtzeit führen kann, wird empfohlen, zusätzlich zu der erforderlichen Schallschutzeinrichtung im Verlauf der nächstgelegenen Pkw-Stellplätze außerhalb der Tiefgaragenebene innerhalb der Tiefgaragenebene im östlichen Bereich bis Mitte Zuwegung (ca. 50 % der Deckenfläche) eine schallabsorbierende Deckenbelegung auszuführen, durch die die Geräuschentwicklungen aus der Tiefgaragenebene selbst um bis zu 4 dB gemindert werden können.

Im Zusammenwirken mit der baulichen Schallschutzmaßnahme an mindestens der 2 nächstgelegenen Pkw-Stellplätze (empfohlene Höhe h 1,8 - 2 m) wird dann eine Reduzierung der berechneten Geräuschimmissionen in der Größenordnung von etwa 3 dB erreicht.

Die schallabsorbierende Belegung kann dabei mit marktüblichen, hierfür konzipierten Produkten (z.B. Deckenplattenverkleidungen Heralan/Tectalan etc.), Absorptionskennwert „hochabsorbierend“ ausgeführt werden. Die vorgeschlagene Schallschutzwand sollte parkplatzseitig ebenfalls mit einer absorbierenden/hochabsorbierenden Oberfläche ausgeführt werden, um Reflexionswirkungen auf der Parkplatzseite, die zu einer Reduzierung der Schirmwirkung führen könnten, zu vermeiden.“

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 10.12.2014 und der zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeption in die Betrachtung eingestellt, um eine immissionsschutzrechtliche Prüfung unabhängig von den zum 2. Entwurf erfolgten Planänderungen zu ermöglichen. Demnach wurde auch von der geplanten Errichtung von vier Stellplätzen in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 ausgegangen. Die TA Lärm verlangt die Prüfung, inwieweit aus gewerblichen Geräuschimmissionen durch einzelne Pegelspitzen die jeweils für die Tages- und Nachtzeit heranzuziehenden Richtwerte um > 30 dB(A) (tags) bzw. 20 dB(A) (nachts) überschritten werden können. Die Parkplatzlärmstudie benennt zur Einhaltung und Unterschreitung des „Spitzenpegelkriteriums“ weiterhin Empfehlungen zu den Mindestabständen zwischen den nächstgelegenen Stellplätzen und Gebäuden in Mischgebieten/Dorfgebieten von 15 m. Dieser Mindestabstand wurde zu den nächstgelegenen Parkplätzen (Nr. 39 und 40 und der Wohnbebauung) zunächst nicht eingehalten, sodass zur Reduzierung der Geräuschimmissionen die Erforderlichkeit der oben zitierten Schallschutzmaßnahmen im Bereich dieser Stellplätze gesehen wurde.

Zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte jedoch ein Verzicht auf diese bislang in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze und nunmehr eine Umplanung des bisherigen Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der Gewerbeflächen und der Stellplätze. Mithin ist das Erfordernis zur Errichtung einer schallschützenden Wand entfallen, da hierfür nur die Anordnung dieser vier Stellplätze in Verbindung mit einer Unterschreitung des o.g. Abstandes zu den nächstgelegenen Gebäuden maßgeblich war.

Die schalltechnische Untersuchung wird bis zur 2. Offenlegung an die neue Planung angepasst und wird dann als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Offenlegung. Jedoch ist davon auszugehen, dass die o.g. auf das bisherige Vorhaben bezogenen gutachtlichen Untersuchungen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung und deutlichen Reduzierung der gewerblichen Nutzungen sowie einem Verzicht auf die Errichtung einer offenen Tiefgarage als „worst-case“-Betrachtung sinngemäß weiterhin gelten können. Jedenfalls ist im Zuge der vorliegenden fortgeschriebenen Planung keine höhere Immissionsbelastung der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erkennen. Mithin wird als Ergebnis der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung nicht von vergleichsweise höheren Anforderungen an die Planung auszugehen sein.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Bahnhofstraße als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der Bahnhofstraße. Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, der bereits in der bisherigen SMUSI-Berechnung berücksichtigt ist und somit keine negativen Auswirkungen hierauf zu erwarten sind. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wird vom Abwasserverband darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verbohrt die Usa.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Telekom Deutschland GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden sollen. Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen** bzw. **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte ein Erdgasanschluss für das Grundstück gewünscht bzw. eine Trennung des bestehenden Hausanschlusses erforderlich werden, wird um Kontaktaufnahme mit Herrn Andreas Hillebrand, 069213-26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de, gebeten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz Unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Um die Anforderung der entsprechenden Bestandsunterlagen wird gebeten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.02.2015 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in Ihrem Bestand erhalten werden.

Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird gegebenenfalls die Erweiterung der Versorgungsanlagen erforderlich. Die **Stromversorgung** für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.01.2015 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 12.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten und das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15 Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

16 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB: 22.09.2014, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 19.01.2015 – 20.02.2015, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: 06.01.2015, Frist: 20.02.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB: _____.____.____ – _____.____.____, Bekanntmachung: _____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB: Anschreiben: _____.____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____.____.____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 23.06.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer (wird bis zur 2. Offenlegung fortgeschrieben)
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung, GSA Ziegelmeyer GmbH (wird bis zur 2. Offenlegung fortgeschrieben)
- Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Bahnhofstraße 30“

Planstand: 23.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Inhalt

Vorbemerkung

1. Beschreibung der Planung
2. Lage und Nutzung
3. Übergeordnete Planungen
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 4.1 Boden, Wasser und Klima
 - 4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Gesetzlich geschützte Biotope
 - 4.4 Artenschutzrecht
 - 4.5 Biologische Vielfalt
 - 4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
 - 4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.9 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien
 - 4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
5. Eingriffsregelung

Fotos zur Dokumentation des Bestandes

Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Siehe hierzu auch Kapitel 1.6 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse) erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Im Zuge des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1. Beschreibung der Planung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses der Rückbau einer bestehenden alten Hofreite mit Nebengebäuden sowie die anschließende Errichtung eines mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits der Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Im Zuge einer Umplanung des Vorhabens wurde von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Neuplanung ist in den Ansichten in Kapitel 3 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter anderem, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite schließlich mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil.

Zur Umsetzung der Planung dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB dem dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Bahnhofstraße. Es wird westlich vom Rathaus der Stadt Neu-Anspach und östlich von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Südlich schließen sich ein Fuß- und Radweg, der Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen (Boule-Platz) an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha (2.951 m²). Die Höhenlage beträgt rd. 341 m ü.NN, wobei das Gelände von der Bahnhofstraße zum Festplatz hin merklich abfällt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar.

Im Hinblick auf den Landschaftsplan und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Bereich das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebauliche Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Dennoch bemüht sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung sicherzustellen (siehe Kapitel 4.4 der Begründung).

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden, Wasser und Klima

Durch die vorliegende Planung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses erfolgt bis auf die Eingrünung an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Fl. Nr. 15/2) eine weitgehende Versiegelung der Fläche durch das Gebäude sowie durch Zufahrten und Parkplätze. Neben der Versiegelung ist mit einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen.

Somit ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasser unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen als mittel bis hoch zu bewerten.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen wird versucht eine weitestgehende Eingriffsminimierung zu erreichen. Dies wird im Kapitel 10 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt:

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberflächengewässer sind von der bauplanungsrechtlich vorbereiteten Baumaßnahme nicht betroffen. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verdoht die Usa.

Die große Wiesenfläche hinter dem bisher bebauten Grundstück dient zur Kaltluftentstehung und zum Frischluftaustausch mit den umgebenden Freiflächen und Gartengrundstücken. Durch die geplante

Bebauung wird diese Funktion entfallen. Dahingegen ist insgesamt mit einer Aufheizung der Fläche im Sommer durch die großen Fassadenflächen und die versiegelten Zufahrten und Parkplätze zu rechnen. Durch den künftigen Baukörper kann von einer gewissen abendlichen Beschattung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereiche im Osten sowie zu einer gewissen morgendlichen Beschattung des Rathauses im Westen des Plangebietes ausgegangen werden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung für Boden, Wasser und Klima regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mithilfe seiner grünordnerischen Festsetzungen, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Zudem ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung des Untergeschosses aufgenommen.

4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 11. November 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Im nachfolgenden werden die Kartier-Ergebnisse beschrieben. Für die nachfolgend erwähnten Gebäude im Plangebiet erfolgte bereits der Rückbau nach erteilter Genehmigung.

Die Bahnhofstraße Nr. 30 ist eine leerstehende Hofreite (Bild 1 im Anhang). Die Gebäude bildeten mit der straßenseitig gelegenen Remise, der westlichen Wohn- und Nebengebäude, dem größeren südlich gelegenen Stall- und Scheunengebäude und der östlich gelegenen ehemaligen Miste mit Mauer eine geschlossene Hoffläche. Die Zufahrt ist mit Naturstein-Mittelpflaster gepflastert. Die Fugenbereiche sind in den Randbereichen bemoost, teilweise auch mit Ruderalstauden locker bestanden. Der übrige Hof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Bei den Pfeilern der Remise wachsen einzelne Ruderalstauden.

Das Remisen-Gebäude (Bild 2) ist offen und wurde als Abstellplatz für Pkw genutzt. Der Dachstuhl ist ebenfalls offen. Das Vorhandensein von potentiell möglichen geschützten Arten (wie z.B. Fledermäusen) wurde im Rahmen einer separaten Begehung geprüft (siehe unten). Das südwestliche Stallgebäude ist mit einem Tonnengewölbe ausgestattet. Das südöstlich gelegene Stall- und Scheunen-Gebäude hat einen offenen Dachstuhl, der an der östlichen Giebelfront (Bild 3) im oberen Bereich offen zugänglich ist. Auch hier wurde ein potentiell mögliches Vorkommen von Brutplätzen gefährdeter Vogelarten separat geprüft (siehe unten).

Östlich der zubetonierten Miste befindet sich eine stark eutrophierte Ruderalflur mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brennessel (*Urtica dioica*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Südlich des Stallgebäudes wächst direkt an den hier angebauten Holzverschlägen ein alter Apfelbaum mit Asthöhlen (Bild 4).

Südlich der Hofreite befindet sich auf der Flurstücks-Nr. 15/2 der ehemalige Garten, der als Wirtschaftswiese genutzt wird (eutrophe Ausprägung, artenarm). Im südöstlichen Bereich sieht man noch vier große Obstbaum-Stümpfe (Bild 5). Im Bereich der östlichen Scheunen-Ecke ist ein Stumpf eines alten Walnuss-Baumes zu erkennen. Am südlichen Grundstücksrand befindet sich im westlichen Drittel eine gemischte Hecke (Bild 6) aus Spitzahorn (*Acer platanooides*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Kirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*). Westlich der Hofreite fällt das Gelände zur Zufahrt des neuen Rathaus-Parkplatzes hin ab. Die Böschung wird als Vielschnittrasen gepflegt. An der südwest-exponierten Stallseite befand sich früher ein Garten (Bild 7). Vor einem Natursteinsockel sind drei alte Weinstöcke zu finden. Dazwischen wachsen Stockrosen, Margeriten und andere Gartenstauden. An der vorderen Gebäudeecke steht ein Holunder (*Sambucus racemosa*). Im Natursteinsockel wachsen mehrere Exemplare des Mauerrauten-Farns (*Asplenium ruta-muraria*) (Bild 8).

Westlich der alten Hofreite befindet sich der neue Rathaus-Parkplatz. Hier wurden zur Begrünung drei Spitzahorn-Hochstämme (Stammdurchmesser 8 bis 10 cm) gepflanzt. An der Grenze zur Hofreite wurde als Einfassung des Parkplatzes eine Hainbuchen-Hecke (Höhe 60 bis 100 cm) angelegt.

Östlich der Hofreite befinden sich Privatgärten. Im mittleren Bereich stockt eine alte Hainbuchen-Hecke auf dem Nachbargrundstück. Ansonsten sind hier keine größeren Gehölze angepflanzt.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Wiesenfläche südlich der alten Hofreite ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes von geringer Wertigkeit, da sie eutroph ausgebildet ist. Der alte südexponierte Nutzgarten, das Gebüsch aus heimischen Laubbölgern sowie der alte Apfelbaum sind Strukturen, die mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen sind.

Insgesamt betrachtet bilden die von der zukünftigen Bebauung betroffenen Flächen der alten Hofreite mit der großen Wiesenfreifläche im Zusammenhang mit den umgebenden reich strukturierten Privatgärten einen Baustein im innerörtlichen Biotopverbund.

Aufgrund dieser Funktion kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Wertigkeit zu.

Als Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan heimische Laubbäume und Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt, zudem sind die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite schließlich mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope.

4.4 Artenschutzrecht

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde am 8. Dezember 2014 eine Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für Reptilien (z.B. Zauneidechse, *Lacerta agilis*) sind dagegen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

In einem separaten Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse), welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die beiden Tiergruppen Vögel und Fledermäuse ausführlich diskutiert.

Spuren von Fledermäusen konnten bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht gefunden werden. Dem Planungsraum wird im Gutachten nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse zugemessen.

Bei der Tiergruppe Vögel wurden sechs Arten festgestellt, die als Reviervögel einzustufen sind. Es konnten Nester von Haussperling, Hausrotschwanz und Zaunkönig der Saison 2014 in der Scheune und

im Anbau festgestellt werden. Nester von Mehl- und Rauchschnalben sind schon älteren Datums und artenschutzrechtlich nicht mehr ausschlaggebend. Beim Nachweis einer Kohlmeise, sowie den Vogelarten Hausrotschwanz und Zaunkönig handelt es sich um ubiquitäre Arten.

Somit ist das Vorkommen des Haussperlings, der in Hessen mit einem ungünstig bis unzureichendem Erhaltungszustand in der Roten Liste geführt wird, eine artenschutzrechtlich relevante Tierart. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Laut Gutachten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

Dieser Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Punkt 4.4 Artenschutz aufgenommen.

Des Weiteren kommt das Artenschutzrechtliche Gutachten zu folgender Empfehlung:

Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Auch dies wurde als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der oben genannten Empfehlung keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen.

4.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt – nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Siedlung/Wohnen

An das geplante Wohn- und Geschäftshaus grenzen im Westen das Rathaus der Stadt Neu-Anspach und im Norden die Bahnhofstraße an. Im Süden befinden sich verschiedene Nutzgärten, eine baumbestandene Grünfläche mit einem Boule-Platz, sowie ein Garagenhof mit Parkplätzen. Östlich des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten (Bild 10 im Anhang). Entsprechend der Ausführungen der Begründung ist dabei insbesondere beachtlich, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Zur sachgerechten Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde von der GSA ZIEGELMEYER GMBH zum Planstand vom 10.12.2014 (Entwurf) nach der Entwurfs offenlegung zur damaligen Bau- und Nutzungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung erstellt. Die Ergebnisse und Beurteilungen des Fachgutachtens werden in Kapitel 8 der Begründung zusammengefasst, worauf weitergehend verwiesen wird. Die schalltechnische Untersuchung wird bis zur 2. Offenlegung an die neue Planung angepasst und wird dann als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Offenlegung.

Erholung

Der weiter südlich gelegene Festplatz wird nicht von der Planung betroffen.

4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien / Vermeidung von Emissionen

Es wird auf das Kapitel 9 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen, welches Aussagen zu erneuerbaren Energien und Energieeinsparung trifft. Danach sollen keine Festsetzungen bezüglich erneuerbarer Energien im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Es wird vielmehr auf die bestehenden und die stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Im Hinblick auf die Vermeidung von Emissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Fotos zur Dokumentation des Bestandes vor den erfolgten Rückbaumaßnahmen



Bild 1: Bahnhofstr. 30, Hofreite, Stallgebäude



Bild 2: Remise zur Bahnhofstraße hin



Bild 3: Giebel der Ostseite



Bild 4: Apfelbaum mit Asthöhlen, Südseite



Bild 5: Wirtschaftswiese im südlichen Teilbereich



Bild 6: Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze



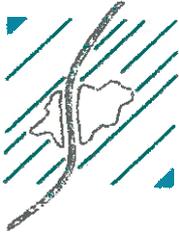
Bild 7: Westseite, ehemaliger Garten



Bild 8: Mauerraute und alter Weinstock im ehemaligen Garten

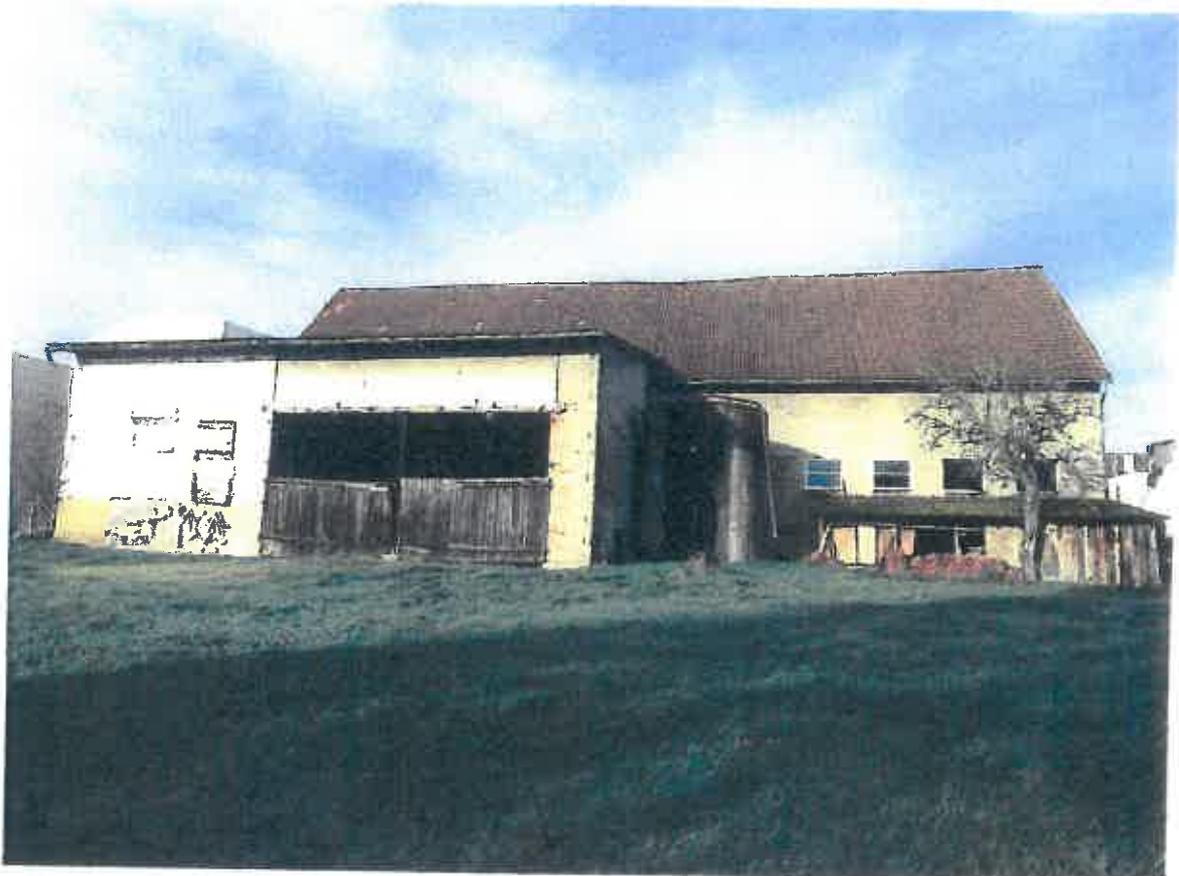


Bild 9: Wirtschaftswiese mit Blick auf die östlichen Nachbargrundstücke



**Faunistische Untersuchungen
und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“**

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach



**Dezember 2014
(aktualisiert April 2015)**

Auftraggeber: Stadt Neu-Anspach

Auftragnehmer: Planungsbüro Holger Fischer
Christian Jockenhövel
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal
Tel. 06409-8239781
Fax 06409-8239782
info@planoe.de

Biebertal und Linden, 09.12.2014
(aktualisiert 27.04.2015)

1 Einleitung	4
2 Untersuchung	8
2.1 Fledermäuse	8
2.1.1 Methode	8
2.1.2 Ergebnisse	8
2.1.3 Faunistische Bewertung	9
2.2 Vögel	10
2.2.1 Methode	10
2.2.2 Ergebnisse	10
2.2.3 Faunistische Bewertung	13
3 Resümee	15
4 Literatur	16

1 Einleitung

Die Stadt Neu-Anspach sieht im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG den Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Darüber hinaus sollen im Bereich des derzeitigen Boule-Platzes Stellplatzflächen entstehen (Abb. 1).

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Anspach zu leisten.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die Ausweisung des Bebauungsplans und der daraus resultierenden möglichen Bebauung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Dieser Bericht liefert Aussagen zur festgestellten Fauna und deren artenschutzrechtlichem Status, zu potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und stellt mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor.

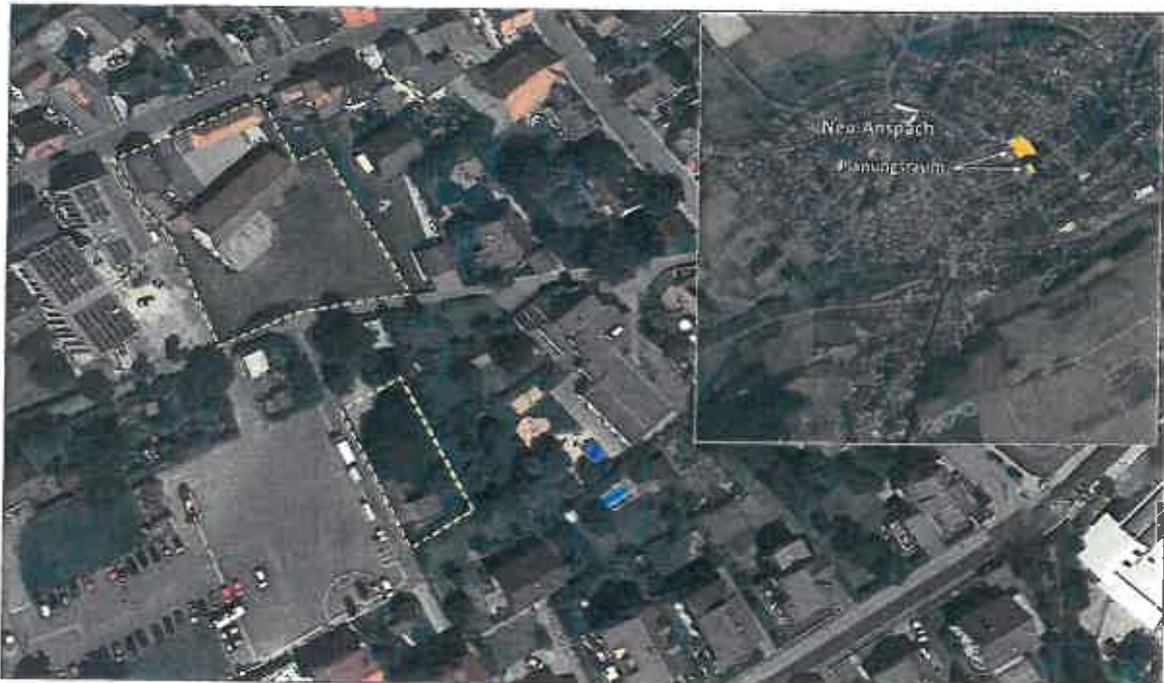


Abb. 1: Lage des Planungsraums (Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgeltungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet).

Situation

Der östlich des Rathauses gelegene Geltungsbereich wird derzeit nur im nördlichen Teil als Parkplatz genutzt. Die vorhandenen Gebäude (Wohnhaus mit anschließenden Nebengebäuden, Schuppen und

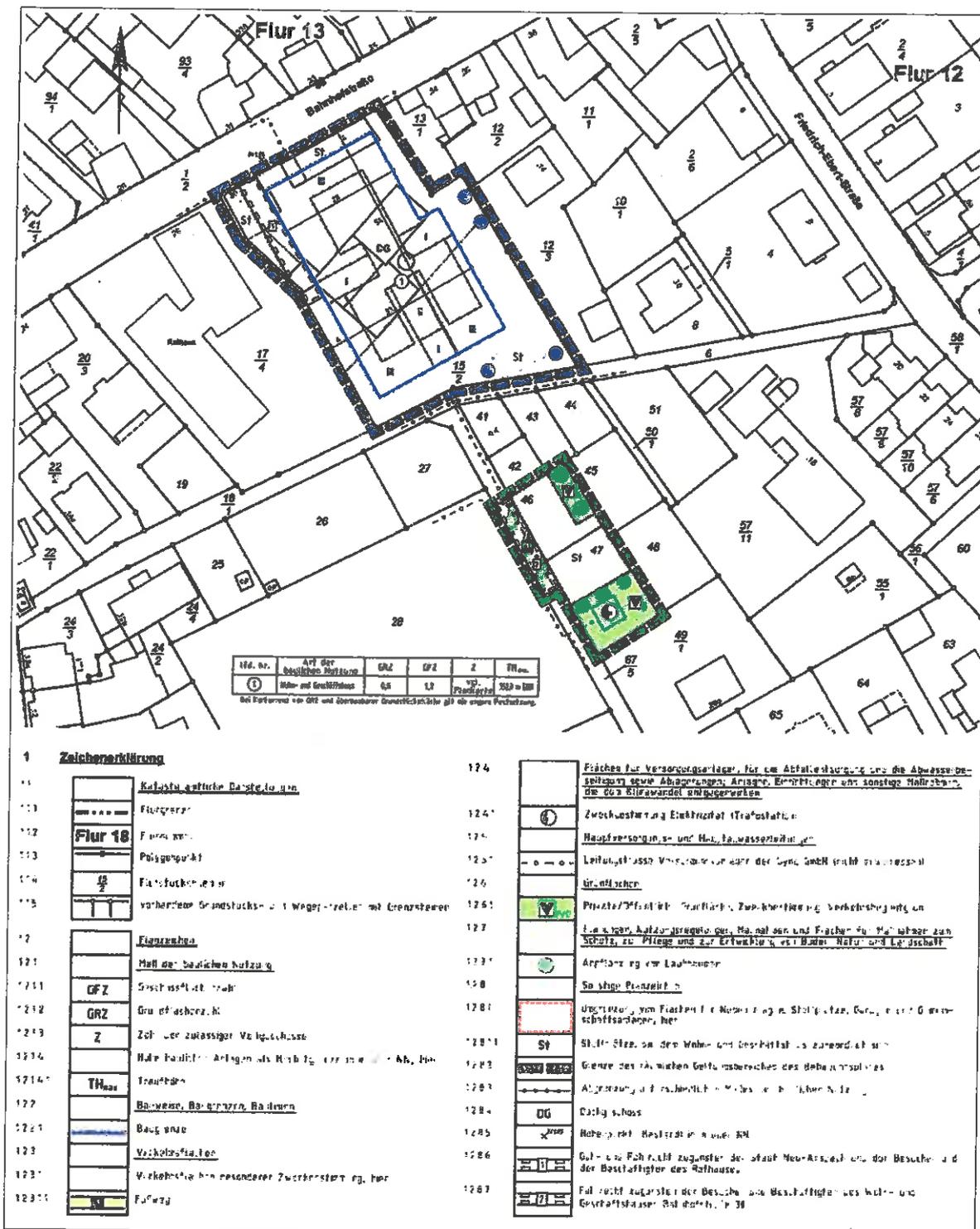


Abb. 2: Geplante geänderte Nutzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 30“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach (Quelle: Planungsbüro Holger Fischer).

Scheune mit ehemaligen Stallungen) stehen leer und sind bereits teilweise entkernt. Die sich südlich anschließende Wiese ist sehr strukturarm und wird regelmäßig gemäht. Südöstlich der Scheune befindet sich ein abgängiger Obstbaum, der Baumhöhlen aufweist.¹

¹ Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgelungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet.

Der weiter südlich gelegene Boule-Platz weist nur wenige Strukturen auf. Die Bäume weisen keine Baumhöhlen auf. Das Gebäude weist keine Einschluftpöglichkeiten oder nutzbare Hohlräume auf, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet sein können.

Durch die Lage ergibt sich ein regelmäßiges Störungsniveau. Hierdurch beschränkt sich das Potential der anzutreffenden Tierarten auf störungstolerante Arten, die regelmäßig im Siedlungsbereich vorkommen. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist zudem von Gewöhnungseffekten auszugehen.

Planungen

In dem geplanten Gebäude sollen bis zu 25 barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen mit Größen von 50-200 m² und insgesamt rd.1.000 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Apotheke, einer Gastronomie-Einheit und einer Physiotherapie-Praxis sowie weitere Arzt-Praxen untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47)

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Zufahrt mit dem angrenzenden Rathaus, die vom Vorhabenträger hergestellt wird. Die bestehende Zufahrt wird hierfür geringfügig verschoben. Die im Bereich der Flurstücke 46 und 47 vorgesehenen Stellplätze werden über die Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz verkehrlich angeschlossen. Die Überfahrtsrechte werden privatrechtlich geregelt bzw. dinglich gesichert. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

Insgesamt sind durch die Veränderung Auswirkungen auf die Tierwelt möglich. Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist das Plangebiet allgemeine Qualitäten als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Geltungsbereich weist keine erkennbaren Qualitäten auf, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) schließen lassen. Ein Vorkommen der Art ist daher unwahrscheinlich.



Abb. 3: Wohnhaus mit Nebengebäuden (links) und Schuppen (rechts).



Abb. 4: ehem. Schweinestall (links) und Scheunengebälk (rechts).



Abb. 5: Boule-Platz (links) und Gebäude (rechts).

2 Untersuchung

2.1 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und den nach BArtSchV streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2.1.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von aktiven Fledermäusen, etwa durch akustische Erfassungsmethoden (Detektoren) nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Kontrolle von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurden am 08.12.2014 im Rahmen einer Begehung auf überwinternde Individuen und auf Spuren einer früheren Besiedelung untersucht. Regelmäßig genutzte Quartiere (wichtige Sommerquartiere bzw. Wochenstuben) können durch Kot- und Urinspuren identifiziert werden. Bei sehr unregelmäßig oder nur sporadisch genutzten Quartieren ist diese Art des Nachweises allerdings recht ungenau. Da solche Quartiere jedoch nur bei Arten auftreten, die ihre Sommerquartiere häufig wechseln (im Siedlungsbereich meist die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) und das Quartier dann nur eines von bis zu 30 optionalen Temporärquartieren darstellt, ist deren Bedeutung als untergeordnet eingestuft werden. Selbst das Wegfallen einzelner Quartiere, was natürlicherweise häufig eintritt, führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Individuum und die lokale Population.

2.1.2 Ergebnisse

Im Gebäudebestand konnten keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung der Scheune als Alternativquartier im Sommer für anspruchslose Arten, wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kann generell nicht völlig ausgeschlossen werden. Hieraus leiten sich jedoch keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen ab, da die Umgebung für solche Arten ein ausreichendes Angebot von adäquaten Alternativen aufweist. Eine fledermausfreundliche Gestaltung zukünftiger Neubauten wäre wünschenswert, jedoch nicht zwingend notwendig.

Von den vorhandenen Bäumen weist nur ein Obstbaum südöstlich der Scheune sichtbare und ggf. nutzbare Baumhöhlen auf. Mit einem Stammdurchmesser von unter 50 cm ist dieser jedoch als Winterquartier ungeeignet. Die endoskopische Kontrolle des Höhlenbaums lieferte keine Hinweise (Kotansammlungen, Urinspuren usw.), die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen

hinweisen.



Abb. 6: Höhlenbaum im Planungsraum.

2.1.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum könnte als Teillebensraum für Fledermäuse fungieren. Besondere Qualitätsmerkmale weist der Planungsraum allerdings nicht auf.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Fledermausfauna werden die Grundfunktionen im Lebensraum differenziert betrachtet.

Jagdgebiete und Transferraum

Für ubiquitäre Arten bzw. Arten des Siedlungsraums dürfte der Planungsraum aufgrund der geringen Habitatqualität nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum aufweisen. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den potentiell in derartigen Lebensräumen vorkommenden Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus schnell kompensiert. Es ist daher davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Jagdraums eintritt.

Sofern Transferrouten vorhanden sind, dürften diese entlang linearer Strukturen, beispielsweise den Straßen, Wegen oder der Gebäudefluchten verlaufen. Da derartige Strukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden bzw. in gleicher Ausrichtung wiederhergestellt werden, können erhebliche Konflikte ausgeschlossen werden. Ein nachhaltiger Verlust von Jagdraum ist nicht anzunehmen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Gebäudebestand und im untersuchten Höhlenbaum konnten keine Quartiere festgestellt werden. Temporärquartiere von Arten mit sehr schwacher Quartiertreue sind möglich. Durch die Beanspruchung des Planungsraums (Gebäudeabriss, Baumfällung) sind somit zwar Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten möglich, diese tangieren jedoch höchstens untergeordnete Quartierräume von Fledermäusen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen zu kontrollieren.

2.2 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.2.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von Reviervorkommen bzw. aktuelle Brutvorkommen durch akustische und visuelle Erfassungsmethoden nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Kontrolle von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurden am 08.12.2014 im Rahmen einer Begehung auf Spuren einer früheren Besiedelung (Altnester, Kotspuren, Gewölle usw.) untersucht. Daneben wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten untersucht und das Potential für weitere Arten abgeschätzt.

2.2.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld sechs Arten festgestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen oder durch Funde von Nestern der aktuellen Brutsaison 2014 als Reviervögel einzustufen sind (Tab. 1, Abb. 7). Für Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) wurde jeweils ein Nest der diesjährigen Saison festgestellt.

Es traten weder streng geschützte Arten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie auf. Der Erhaltungszustand des Haussperlings wird in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel:

gelb) eingestuft.

Im Gebäudebestand wurden Altnestern bzw. Spuren von Altnester von Mehl- und Rauchschnalbe festgestellt. Die Nester beider Arten sind mindestens seit zwei Jahren unbesetzt. Die Rauchschnalbe (zwei Nester im ehem. Schweinestall) ist vermutlich mit der Aufgabe der Viehhaltung verschwunden. Das Nest der Mehlschnalbe (Fassade) ist bereits heruntergefallen oder wurde entfernt. Aktuelle Vorkommen sind im Gebäudebestand auszuschließen.

Tab. 1: Reviervögel mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogellampel). Angaben nach HGON (2014) und SÜDBECK ET AL. (2009) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014).

Trivialname	Art	Kürzel	Status	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungszustand Hessen
festgestellte Arten (Beobachtung, Altnester)								
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	pR	-	§	-	-	+
Blaumaise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	pR	-	§	-	-	+
Hausrotschnalbe	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	R*	-	§	-	-	+
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	R*	-	§	V	V	o
Kohlmaise	<i>Parus major</i>	K	pR	-	§	-	-	+
Mehlschnalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	**	-	§	V	3	o
Rauchschnalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	**	-	§	V	3	o
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zi	R*	-	§	-	-	+
potenziell vorkommende Nahrungsgäste								
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	pN	-	§	-	-	+
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	pN	-	§	V	3	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	pN	-	§	-	-	+
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	pN	-	§	-	V	o
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	pN	-	§	-	-	+
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	pN	-	§	-	-	+
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	pN	-	§	-	-	o
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	pN	-	§	-	-	+
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	pN	-	§	-	-	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	pN	-	§	-	-	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	pN	-	§	-	-	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	pN	-	§	-	V	o
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	pN	-	§	-	-	o
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	pN	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt

V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen

+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

R* = Reviervogel (Nest 2014) N = Nahrungsgast pR = potentieller Reviervogel pN = potentieller Nahrungsgast

** = früher Vorkommen (Nistvorkommen vor 2014)

Aufgrund der lokalen Habitatbedingungen ist im Umfeld das Auftreten weiterer Vogelarten (siehe Tabelle 1) möglich. Durch das Fehlen geeigneter Bruthabitate und fehlende Hinweise auf frühere Brutvorkommen sind diese jedoch nur als potentielle Nahrungsgäste einzustufen und entsprechend zu bewerten. Spuren, die auf das Vorkommen von Eulen hinweisen, konnten nicht festgestellt werden.

Die endoskopische Kontrolle des Höhlenbaums lieferte keine Hinweise, die auf frühere Brutvorkommen von Vögeln hinweisen.



Abb. 7: Ergebnisse der Begehung im Planungsraum 2014.

2.2.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der potentiell anzutreffenden Reviervogelarten ist der Planungsraum als artenarmes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Ein Großteil der Arten sind zumeist ubiquitäre oder synanthrope Arten. Wertgebend ist das Reviervorkommen des Haussperlings, der mit einem Revier im Bereich der Scheune festgestellt wurde. Die weiteren sicher anzunehmenden und potentiellen Revierarten stellen hingegen weitverbreitete und nicht gefährdete Vogelarten dar, die nur vergleichsweise geringe Habitatansprüche aufweisen. Die früher vorkommenden Reviervorkommen von Mehl- und Rauchschnalbe sind erloschen. Mit einer Neuansiedlung ist derzeit kaum zu rechnen. Sofern die Arten im Planungsraum aktuell noch auftreten, sind diese somit höchstens als Nahrungsgäste einzustufen. Das Auftreten weiterer Reviervögel ist unwahrscheinlich. Der Planungsraum weist kaum geeignete Strukturen auf, die sich als Bruthabitat eignen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Eingriffe ist festzustellen, dass durch Überplanung einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings artenschutzrechtliche Konflikte eintreten können.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden. Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum

notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Durch die geringe Störimpfindlichkeit der festgestellten Arten, der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte und der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung wird es zu keinen nachhaltigen bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Störungen (§ 44 Abs. Nr. 2 BNatSchG) kommen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats der potentiell vorkommenden Nahrungsgäste berührt. Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 (1) b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Nachhaltige Beeinträchtigungen für die Arten können aber aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Fällung der Bäume oder der Bauarbeiten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine vogelfreundliche Gestaltung von zukünftigen Neubauten durch das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten (z.B. für Schwalben, Haussperling u. ä.) generell erstrebenswert ist.

3 Resümee

Es konnten aktuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt werden. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Hinweis

Rodungen und Abrissarbeiten sollten bis spätestens 28.02.2015 abgeschlossen sein². Mit Beginn der neuen Brutsaison ist eine Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse möglich und wahrscheinlich.

² Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgeltungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet.

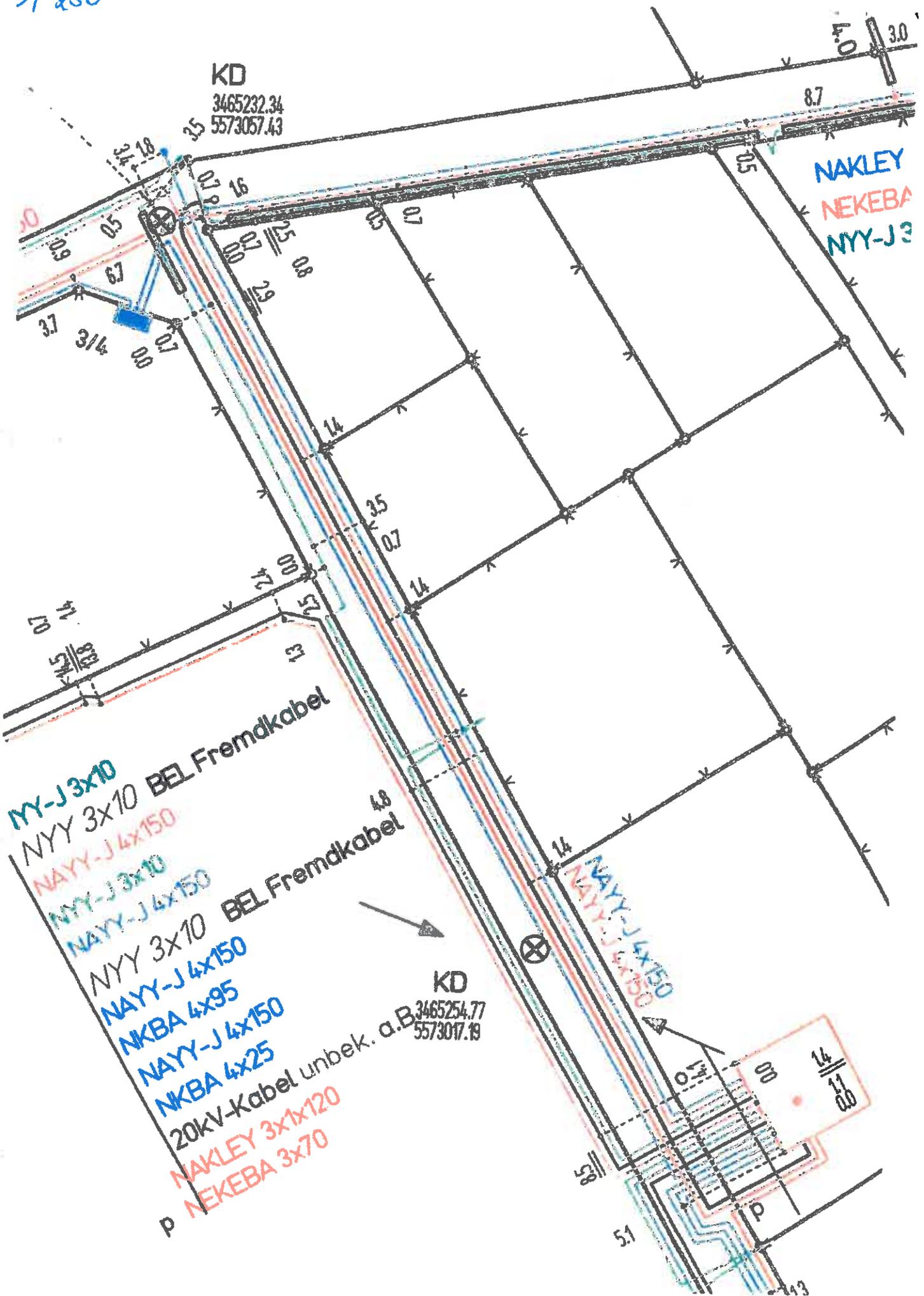
4 Literatur

- BARTSCHV (2005):** Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.
- BfN (2007):** Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)
- BNATSCHG (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- EIONET (2009):** Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. <http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) (2006):** Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 9. Fassung, Stand Juli 2006
- HMULV (2011):** Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung
- HÜPPOP, O., BAUER, H.G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., WAHL, J. (2013):** Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31 Dezember 2012. In Berichte zum Vogelschutz 49/50 (2013).
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT:** Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung Stand 30. November 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 159-227. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2011):** Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens, aktualisierte Form aus HMULV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2, Fassung.

1 x 200

KD
3465232.34
5573057.43

NAKLEY
NEKEBA
NYY-J3



- NY-J 3x10
- NYY 3x10 BEL Fremdkabel
- NAYY-J 4x150
- NY-J 3x10
- NAYY-J 4x150
- NYY 3x10 BEL Fremdkabel
- NAYY-J 4x150
- NKBA 4x95
- NAYY-J 4x150
- NKBA 4x25
- 20kV-Kabel unbek. a.B.
- NAKLEY 3x1x120
- NEKEBA 3x70

KD
3465254.77
5573017.19

