

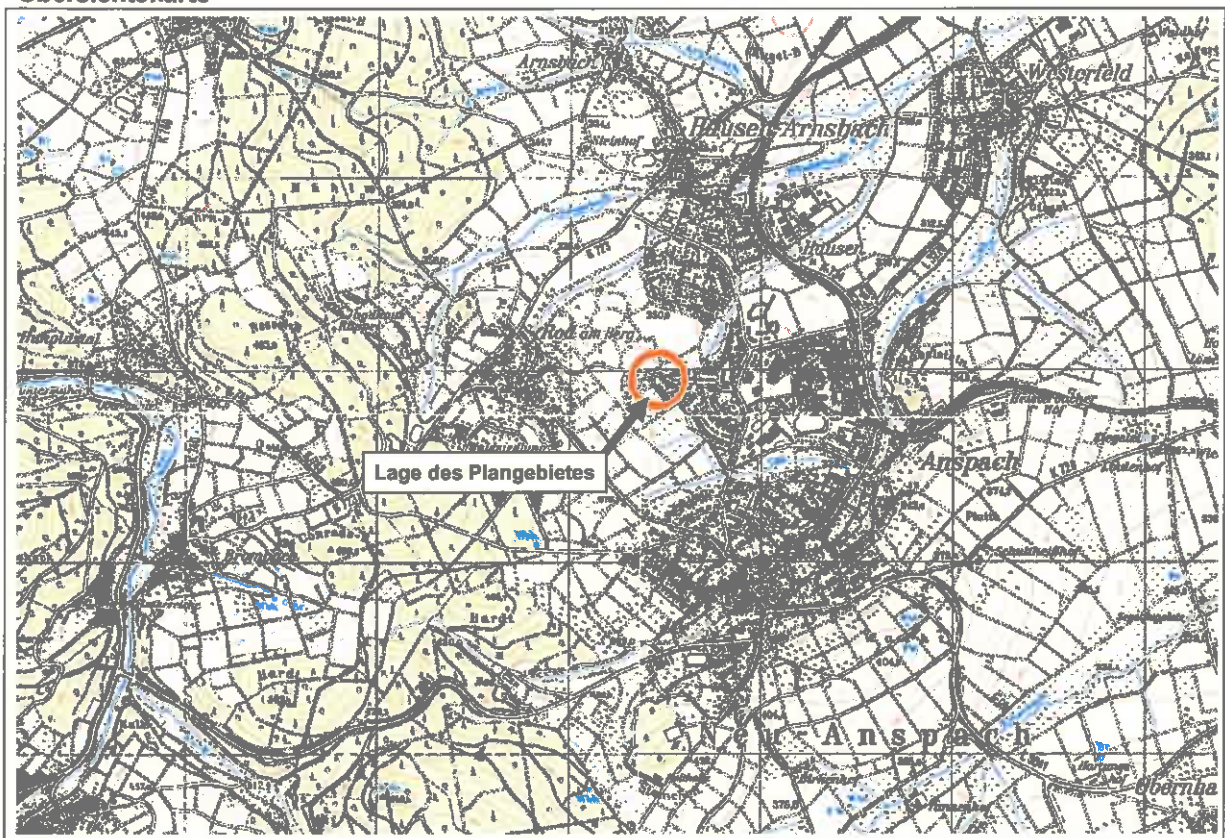


Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach  
 Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“

**Textliche Festsetzungen**

Planstand: 02.06.2015 – Fassung zum Satzungsbeschluss

**Übersichtskarte**



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb.</sub>
1	WR	0,4	0,8	II	o / ED	7,0 m

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 Bebauungsplanes „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/ „Friedhof Mitte“ von 1988 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24/ „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### **2.1      Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

### **2.2      Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

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

2.3.1      Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.3.2      Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

### **2.4      Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

2.4.1      Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.5) oder vergleichbaren Arten zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

2.4.2      Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

## 2.5 Artenauswahl

<b>Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200</b>			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<b>Obstbäume (H., v., 8-10):</b>	
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 pyraeaster	- 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
<b>Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>			
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		
<b>Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

## 2.6 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 22.355 Ökopunkte aus der nachfolgend aufgelisteten Maßnahme der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):

Maßnahme Nr. 25, Gemarkung Hausen-Arnstach, Flur 2, Abt. 212 B0, Flurstück 1/2 „Im Bruchgrund“, Umwandlung Fichtenbestände in Auwald, Restpunkte 10.645.

### **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 Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von mindestens 20°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. 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 bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

#### **3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster zu befestigen.

### **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**

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 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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**  
**Bebauungsplan**  
**„Konrad-Adenauer-Straße 23-25“**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 02.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	7
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.4	Zulässige Haustypen.....	8
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
2.6	Verkehrsflächen .....	8
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>8</b>
3.1	Dachgestaltung .....	9
3.2	Einfriedungen .....	9
3.3	Pkw-Stellplätze.....	9
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>14</b>



## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Fanny-Hensel-Weges und der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung des Friedhofsgeländes die Ausweisung von zwei ergänzenden Baugrundstücken vorgesehen, um der konkreten Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet bietet sich zur Ergänzung der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung an, da die Fläche über eine Anbindung an die bestehenden Straßen erschlossen und im Übergangsbereich zum Friedhofsgelände einer zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden kann. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Friedhof Mitte“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes bislang Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Darüber hinaus werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985 erfasst.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (24.10.14)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Arrondierung und Nachverdichtung mit zwei Wohngebäuden geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung im Stadtteil Anspach zu leisten. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes i.S.d. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ergänzender Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke sowie zur Anbindung von Fuß- und Radwegen, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechenen dabei im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtskräftigen und an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985. Ferner wird im Zuge der vorliegenden Planung im Bereich des Steinkauzweges eine Fläche für die Abfallentsorgung als Ersatz für die bisherigen Standplätze der Altglascontainer im Bereich des Plangebietes festgesetzt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rod am Berg, Flur 5, die Flurstücke 85/8 teilweise (tlw.), 183 tlv. und 184, in der Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 17, das Flurstück 87/2 tlv. und in der Gemarkung Anspach, Flur 47, die Flurstücke 28/3 tlv. und 52/1 tlv. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Steinkauzweg und Kreuzungsbereich Struthweg, Lupinenweg, Konrad-Adenauer-Straße  
Westen: Steinkauzweg und Friedhofsgelände (Friedhof-Mitte)  
Süden: Wohnbebauung im Bereich Fanny-Hensel-Weg und Steinkauzweg  
Osten: Konrad-Adenauer-Straße und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup>.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2014)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

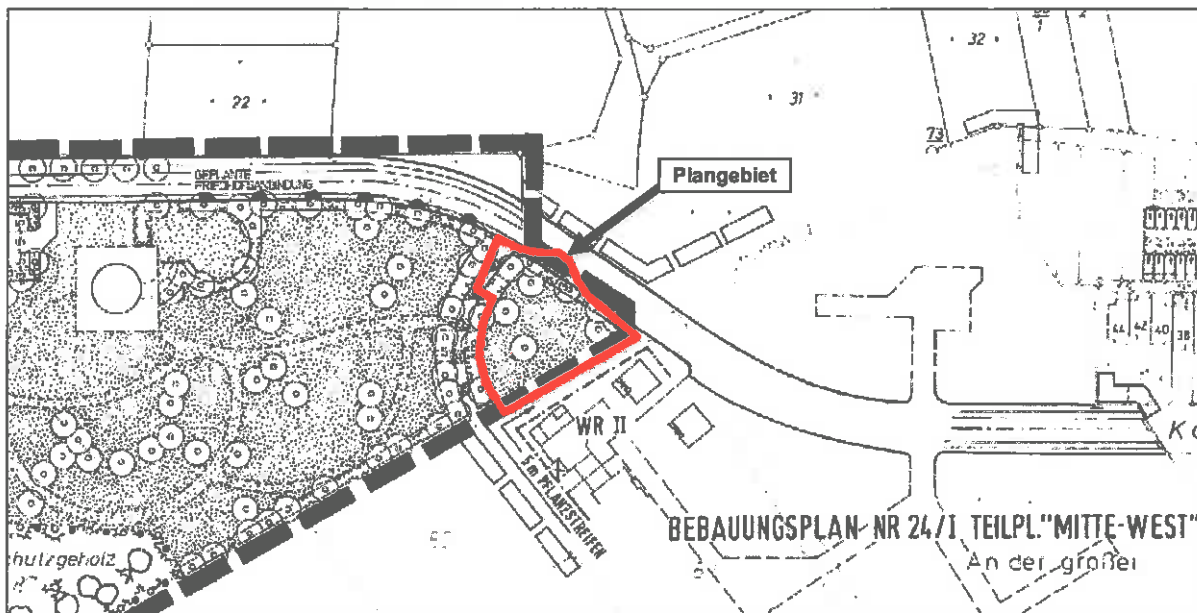
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Grünfläche – Friedhof* dar. Der Bebauungsplan weicht demnach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalen Flächennutzungsplanes wird jedoch davon ausgegangen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

Seitens der Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 10.11.2014 diesbezüglich ausgeführt, dass die Fläche des vorliegenden Plangebietes nicht Bestandteil des Friedhofsgeländes ist und als geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung angesehen werden kann. Insofern sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung kann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Regionalplanes Süd-hessen/Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen.

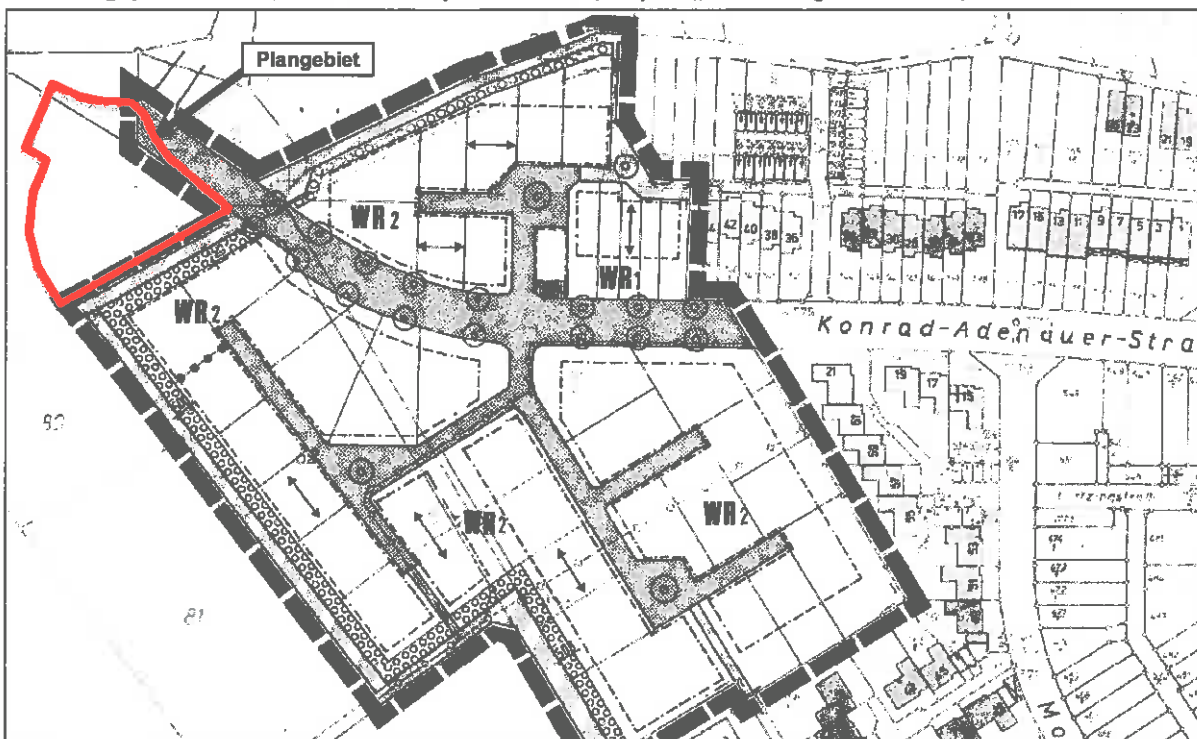
### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes 28/1 „Friedhof Mitte“** von 1988, der für den Bereich des Plangebietes bislang Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof als Erweiterungsfläche festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Darüber hinaus werden Teilflächen des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 24/1 „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“)** von 1985 erfasst.

**Bebauungsplan 28/1 „Friedhof Mitte“ von 1988**



**Bebauungsplan Nr. 24/1 „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ werden für seinen Geltungsbe-  
reich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Fried-  
hof Mitte“ von 1988 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“  
(Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes  
ersetzt.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozia-  
len, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen  
Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialge-  
rechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu si-  
chern, 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 Fest-  
setzungen in den Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen gemäß §  
3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- ☞ Wohngebäude,
- ☞ Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- ☞ Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des  
Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ☞ sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen  
für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich  
Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Städtebauliche Gründe  
für den Ausschluss einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen liegen nicht vor.

### **2.2 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 entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebau-  
ungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) die Grundflächen-  
zahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu  
kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft und der Lage des Plangebietes gerecht wird.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

### 2.2.3 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 Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig.

### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet daher die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK<sub>Geb.</sub> = 7,0 m** fest.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Reine Wohngebiet wird entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden 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 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes fest, dass im Reinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neu-Anspach Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

### 2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes fest, dass je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

### 2.6 Verkehrsflächen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenverkehrsfläche als Stichstraße zur Erschließung der beiden geplanten Baugrundstücke sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad-/Fußweg“ und „Fußweg“ zur Anbindung und Herstellung der entsprechenden Fuß- und Radwege festgesetzt. Auch die Begehbarkeit und Erreichbarkeit der angrenzenden Freiflächen kann somit gewährleistet werden.

## 3 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 Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen.

### **3.1 Dachgestaltung**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Zulässig sind demnach Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von mindestens 20°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

### **3.2 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 Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

### **3.3 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

## **4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Anspach südlich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße, 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. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Struthweg/Konrad-Adenauer-Straße über eine neu anzulegende Stichstraße. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

## **5 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage bei**; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **6 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 Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen (Reines Wohngebiet) und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## **7 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 Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.



## 8 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 der geringen Größe des Plangebietes auch für die beiden zusätzlichen Baugrundstücke durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße als entsprechend gesichert gelten. Der Bebauungsplan setzt zudem die Errichtung von Zisternen zur Brauchwasserverwertung fest (siehe unten). Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße (DN 600).

Die zusätzlichen Bauplätze sind in der bisherigen SMUSI-Berechnung noch nicht berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass diese zur Entwässerung an die vorhandene kanalisierte Fläche F14 angeschlossen werden. Die Fläche F14 ist an das RÜB „Eisenbachtal“ (805) angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 230 kg/(ha\*a) und damit noch ausreichend unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha\*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a). Die vorhandene Fläche F14 weist eine Flächengröße von rd. 17 ha auf, sodass das Plangebiet mit seiner Größe hinsichtlich der Entwässerung eher untergeordnet ist. Demnach ist hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen, dass die geplanten Bauplätze keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben werden. Jedoch sollte der Anschluss des Baugebietes an die Fläche F14 bei der weiteren Planung noch fachtechnisch nachgewiesen werden.

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.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Die Stadt Neu-Anspach setzt im vorliegenden Bebauungsplan konkretisierend fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

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

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### **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 Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von 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.*

## **9 Altablagerungen und Altlasten**

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

## **10 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).

## 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 14.11.2014 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.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.11.2014 auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden **Versorgungsanlagen** sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o.g. 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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei **Bepflanzungsmaßnahmen** darauf zu achten ist, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen 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 Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind von der beauftragten Bau-firma vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam der Syna GmbH in Bad Homburg unter der Telefonnummer 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 11.05.2015 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Seitens der NRM sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Eine Überbauung vorhandener **Leitungstrassen** ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW Arbeitsblattes GW 125 „**Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen**“. Des Weiteren wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle **Baumaßnahmen** ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Aus diesem Grund sind entsprechende Bestandsunterlagen anzufordern.

Sollte eine Erschließung mit **Erdgas** gewünscht werden, ist Herr Andreas Hillebrand, Tel.-Nr. 069 213-26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de der zuständige Ansprechpartner.

Seitens der **Telekom Deutschland GmbH** wird in der Stellungnahme vom 10.04.2015 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 des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2014 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 10.12.2014 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.

## 12 Bodenordnung

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

## 13 Kosten

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

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 22.09.2014, Bekanntmachung: 05.11.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 10.11.2014 – 12.12.2014, Bekanntmachung: 05.11.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 03.11.2014, Frist: 12.12.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 13.04.2015 – 18.05.2015, Bekanntmachung: 27.03.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 25.03.2015, Frist: 18.05.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

**/Anlagen**

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand:  
02.06.2015

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 28  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax 95 37 50



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Konrad-Adenauer-Straße 23-25“**

Bearbeitung:

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

<b>Vorbemerkungen</b> .....	3
<b>1 Einleitung</b> .....	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans .....	4
1.1.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden .....	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	5
<b>2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich</b> .....	6
2.1 Boden und Wasser .....	6
2.2 Klima und Luft.....	8
2.3 Tiere und Pflanzen .....	8
2.4 Biologische Vielfalt .....	11
2.5 Landschaft .....	11
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	11
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	12
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	12
<b>3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	13
3.1 Kompensationsbedarf .....	13
3.2 Eingriffskompensation .....	14
<b>4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung</b> .....	15
<b>5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b> .....	15
<b>6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	15
<b>7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben</b> .....	15
<b>Anhang Bestandskarte</b> .....	17

## Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“, die Ausweisung zweier ergänzender Baugrundstücke im Anschluss an den Fanny-Hensel-Weg als Reines Wohngebiet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.



## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

#### **1.1.1 Ziele des Bauleitplans**

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### **1.1.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Anspach. Innerhalb des Bereiches findet sich eine gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit einzelnen Bäumen (der südwestliche Teil hiervon ist in den Hausgarten des benachbarten Flurstücks 58 einbezogen). Die Fläche umfasst im Norden zudem Verkehrsbegleitgrün und Stellplätze von Altglascontainern, im Westen und Süden wird sie von einer Nadelgehölz-Hecke (in Verlängerung der Hecke des benachbarten Flurstücks 58) eingefasst. Im Norden des Plangebietes befindet sich außerdem ein gepflasterter Weg.

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Die sehr leicht nach Osten geneigte Fläche liegt auf 357 m ü. NN.

Westlich der zu bebauenden Fläche befindet sich der Friedhof-Mitte der Stadt Neu-Anspach. Das Plangebiet wird im Westen umfahren vom Steinkauzweg, im Norden liegt der Kreuzungsbereich Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße. Im Süden grenzt das bestehende Wohnbaugebiet im Bereich Fanny-Hensel-Weg an.

#### **1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

#### **1.1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1.700 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die Fläche ist sowohl im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als auch im Landschaftsplan (2000) des Umlandverbandes Frankfurt (Karte 24: Entwicklungskarte) als Grünfläche - Friedhof dargestellt.

Das vom Regionalverband als Anlage zu seiner Stellungnahme beigefügte automatisch erstellte Datenblatt weist als mögliche Restriktionen (mit starker rechtlicher Bindung) in einem Umkreis von 300 m auf rechtswirksame Ausgleichsflächen in der Umgebung des Plangebietes sowie auf potenziell geschützte Biotop gemäß HAGBNatSchG ebenfalls in der Umgebung des Plangebietes hin. Es handelt sich hierbei um eine Fläche in der Feldflur nördlich des Plangebietes und um den östlich des Lupinenweges gelegenen obersten Abschnitt des Eisenbachtals (jeweils rechtswirksame Ausgleichsflächen) sowie um sehr kleine Streuobstwiesen-Fragmente westlich des Friedhofes (pot. geschütztes

Biotop). Sowohl für die beiden Ausgleichsflächen als auch für die Streuobstwiesen-Fragmente sind aufgrund der nicht gegebenen direkten Betroffenheit sowie des gegebenen Abstandes in Verbindung mit fehlenden Funktionsbeziehungen zwischen dem vorliegenden Plangebiet und den erwähnten Flächen keine nennenswerten indirekten nachteiligen Wirkungen durch die sehr klein dimensionierte vorliegende Planung zweier Baugrundstücke zu erwarten.

Für die übrigen im automatisch erstellten Datenblatt des Regionalverbandes aufgeführten Themenfelder (ohne starke rechtliche Bindung) ist nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende klein dimensionierte Planung auszugehen (Wohnumfeld, Vielfalt des Landschaftsbildes, Naturpark). Zudem werden die aufgeführten Themenfelder (betroffene Biotope, naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, betroffene Böden, Gebiete mit Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Landschaftsbild, Wohnumfeld) im vorliegenden Umweltbericht zur Planung (auf geeignetem räumlichem Maßstab) eingehend beschrieben und bewertet (siehe Kap. 2.1 bis 2.9).

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

### **1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Aus der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) resultiert kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential für die östlich angrenzende Wohnbebauung und den westlich angrenzenden Friedhof Mitte.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur abgeführt.

### **1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der Bebauungsplan Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) ausdrücklich zu.

### **1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise aus z.B. weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster herzustellen sind.

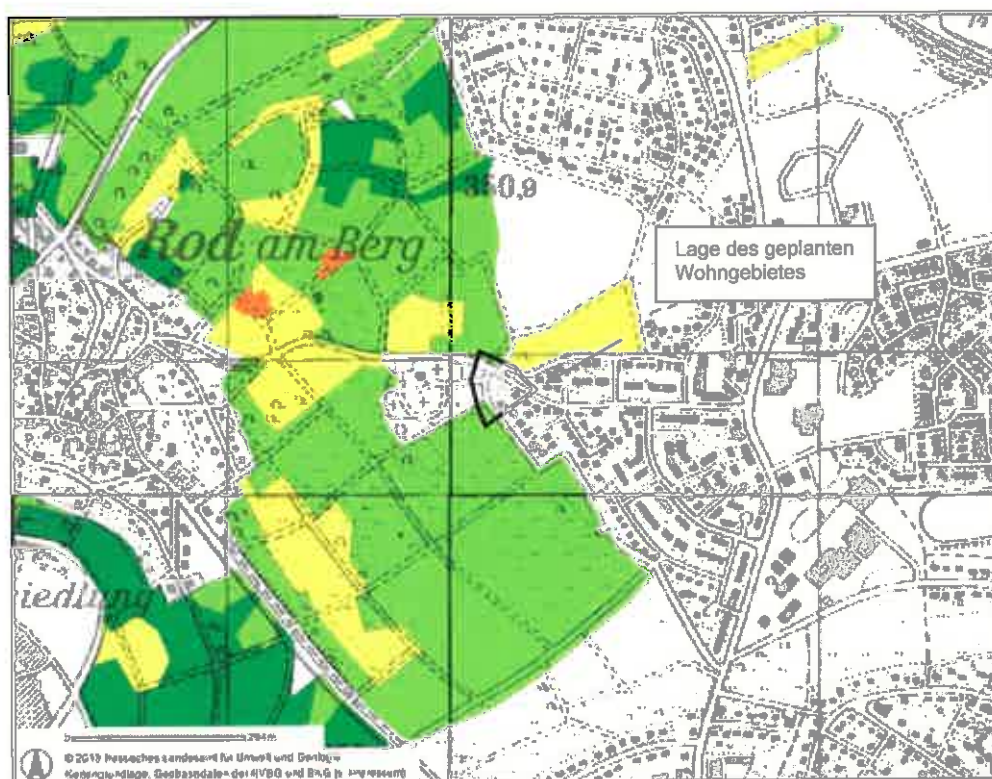
## 2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

### 2.1 Boden und Wasser

Die im Untersuchungsgebiet entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5716 Bad Homburg v.d.H.) vorhandenen Böden des Typs Pseudogley haben sich aus den anstehenden lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen entwickelt. Das Substrat der Pseudogleye besteht aus 3 bis 6 dm Fließerden in der Hauptlage über Fließschutt mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein.

Im Bodenviewer Hessen können verschiedene Bodenkennzahlen im Bodenflächenkataster abgerufen werden. Das Ertragspotential des Bodens wird als mittel eingestuft (Stufung von sehr gering bis sehr hoch in acht Stufen). In der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung ist das Plangebiet in der Stufe 7 als „Standorte mit potenziell sehr starkem Stauwassereinfluss“ gekennzeichnet.

In der Kategorie „Bodenschutz in der Planung“ ist das Plangebiet in der Bodenfunktionsbewertung nicht bewertet wie in der nachfolgenden Abbildung 1 zu sehen ist. Es lässt sich aber aus den südlichen Nachbarflächen ableiten, dass die Bodenfunktion als gering einzustufen ist.



**Abb. 1:** Bewertung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: hier sehr gering = dunkelgrün, gering = hellgrün, mittel = gelb (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Tab. 1: Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)<sup>1</sup>

Wirkungsfaktor	Lebensraumfunktion				Funktion im Wasserhaushalt	Archivfunktion
	Bodenorganismen	Pflanzen	Tiere	Mensch		
Bodenversiegelung	(X)	X	(X)		X	X
Auftrag/Überdeckung		X			X	(X)
Verdichtung	(X)	X			X	
Stoffeintrag	(X)	(X)			(X)	
Grundwasserstandsänderung	(X)	X			X	(X)

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt als sehr mäßig zu bewerten.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

- Befestigung der Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Versickerung, Förderung der Verdunstung).
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen (entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans: mindestens 30% der Freiflächen), insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen (Förderung der Verdunstung).
- Gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 HWG) Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers von demjenigen, bei dem es anfällt (Brauchwassernutzung).
- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Die oben aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten ausdrücklich auch eine Reihe an bodenspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend HMUELV 2011<sup>2</sup>:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbauter Erschließungs- und Grundstücksflächen.

<sup>1</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

<sup>2</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Für weitere bodenspezifische Minderungsmaßnahmen ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der einzelnen Bauvorhaben insbesondere folgende in HMUELV 2011<sup>3</sup> genannte Aspekte bzw. Maßnahmen:

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien
  - Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad
  - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
  - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
  - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

## 2.2 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient das Plangebiet teils der Produktion von Frischluft. Aufgrund des lockeren Baumbestandes und insbesondere auch der Kleinflächigkeit der Planung, sind jedoch keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung durch die Planung zu erwarten, zumal das Plangebiet aufgrund seiner Geländestruktur insbesondere auch nicht Teil einer ausgeprägten Kalt- oder Frischluft-Leitbahn ist. Es treten mithin keine erheblichen oder nennenswerten Zerschneidungs- bzw. Barrierewirkungen im Hinblick auf den Klimahaushalt auf. Entsprechende Leitbahnfunktionen finden sich erst entlang des Struthwegs nördlich des Friedhofs.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

## 2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im November 2014 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang zeichnerisch dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung findet sich auf Flurstück 184 eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird und den Charakter eines Rasens aufweist. Im Rasen sind einige Kräuter zu finden

<sup>3</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

wie Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), verschiedene Moose und die Gewöhnliche Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*). Der westliche Teilbereich des Flurstückes ist mit einer ca. 1,50 m hohen Hecke aus Blauen Scheinzypressen (*Chamaecyparis lawsoniana* i.S.) eingefasst (Foto 1), von der bereits einige Exemplare abgängig sind und welche die Verlängerung der auf dem benachbarten Flurstück 58 stockenden Hecke darstellt. Außerdem stocken hier eine Österreichische Schwarzkiefer (*Pinus nigra nigra*; StU 1,80 m), zwei Winterlinden (*Tilia cordata*; StU 50 – 70 cm), eine Weide (*Salix alba*) (Foto 2) sowie ein Fliederbusch (*Syringa vulgaris*), der mit Kleinsträuchern unterpflanzt ist. Auf dem östlichen Teilstück von Flurstück 184 wachsen keine Gehölze (Foto 3). Nordöstlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün). Hier wachsen zwei Dreizahn-Ahorne (*Acer buergerianum*, syn. *A. trifidum*) und eine Winterlinde (*Tilia cordata*) im Kreuzungsbereich (Foto 4) sowie eine Wild-Kirsche (*Prunus avium*) im östlichen Bereich. Der Unterwuchs besteht aus verschiedenen Kleinsträuchern (*Spirea bumalda* 'Anthony Waterer', *Cotoneaster* i. S.) und bodendeckenden Rosen.

Nordwestlich des Steinkauzweges liegt eine Wiesenfläche östlich des Friedhofes, der als neuer Standort für die Altglascontainer genutzt werden soll (Foto 5). Diese Fläche ist als extensive Wiese mit hohem Krautanteil ausgeprägt, die ebenfalls regelmäßig gemäht wird. Hier finden sich Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Kriechender Günzel (*Ajuga reptans*).

Die Fläche nördlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) ist mit den gleichen Pflanzen als Verkehrsbegleitgrün angelegt worden. Hier befindet sich außerdem noch ein sehr alter Apfelbaum (Foto 6). Östlich zwischen Lupinenweg und entlang eines Fußweges der talabwärts führt (Struthweg), wachsen Apfelbäume und wärmeliebende Gebüsche aus Hasel und Eiche. Westlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof, der mit einer artenreichen Sichtschutzhecke aus heimischen Laubgehölzen umgeben ist (Foto 5). Diese Hecke wurde im Jahr 2000 in der Hessischen Biotopkartierung als Gehölz trockener bis frischer Standorte (02.100) erfasst (Biotop Nr. 1587 (TK Nr. 5617, Quelle NATUREG Hessen). Im Süden grenzen strukturarme Hausgärten an.

### Bewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sich weder der vorhandene Rasen (ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Bäume (geringe Anzahl, jüngere, teilweise standortfremde Gehölze, fehlende Baumhöhlen) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Auch wird vor Ort keine erhöhte Biotopverbundfunktion für umgebende Landschaftsbereiche deutlich, zumal das Plangebiet derzeit schon teilweise in den Hausgarten eines benachbarten Grundstücks (Flurstück 58) einbezogen ist. Durch das Vorhaben sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine besonders planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten, da das Plangebiet keine Baumhöhlen aufweist. Darüber hinaus sind keine relevanten nachteiligen Wirkungen für Amphibien (z.B. Grasfrosch, *Rana temporaria*) oder Reptilien (Schlingnatter, *Coronella austriaca*, Zauneidechse, *Lacerta agilis*) zu erwarten, da für diese Tiergruppen weder Laichgewässer noch andere geeignete Habitatstrukturen oder Wanderwege / -beziehungen vorhanden bzw. betroffen sind.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses dennoch außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.



Foto 1: Flurstück 184 von Westen



Foto 2: Westliches Teilstück von Norden. Blick auf die Weide (Bildmitte), eine Winterlinde und die Hecke aus Scheinzypressen (randlich und im Hintergrund).



Foto 3: Östlicher Teil der Wiese von Flurstück 184. Blickrichtung Fanny-Hensel-Weg 10.



Foto 4: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. Im Vordergrund: Verkehrsbegleitgrün



Foto 5: Geplanter Stellplatz für Altglascontainer vor dem Friedhof mit Sichtschutzhecke.



Foto 6: Kreuzungsbereich. Verkehrsbegleitgrün mit altem Apfelbaum. Blickrichtung Nordwesten

## 2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ<sup>4</sup> 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 vorangehenden Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

## 2.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Anspach und bildet eine Verlängerung des bestehenden Wohngebietes des Fanny-Hensel-Weges (siehe Foto 3), das im Südosten angrenzt. Westlich am Plangebiet direkt angrenzend befindet sich der Friedhof Mitte. Im Norden ist der Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße, Struthweg und Lupinenweg, der wiederum nach Norden bereits mit Verkehrsbegleitgrün zum freien Feld hin eingegrünt ist.

Durch die vorhandene Eingrünung des Friedhofes im Westen (Foto 5) und des Verkehrsbegleitgrünes (Foto 6) nördlich der oben beschriebenen Straßenkreuzung sowie der Obstbaumreihe mit den vorhandenen Sträuchern nach Nordosten ist eine Eingrünung des Plangebietes bereits gegeben.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung im vorgesehenen Bereich ist deshalb nicht vorhanden. Dies verstärkt sich auch durch die Tatsache, dass die Fläche schon vor ihrer Bebauung den Charakter eines Gartens aufweist (so ist insbesondere der südwestliche Teil bereits in den Hausgarten des angrenzenden Flurstücks 58 einbezogen), relativ kleinflächig ist und die vorhandenen Bäume keine besondere Bedeutung für das Ortsbild besitzen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 7,0 m entgegen.

Kleinflächig sollte der neue Standort der Altglascontainer mit einer Hecke eingegrünt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- bzw. Ortsbild halten sich damit insgesamt in engen Grenzen.

## 2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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

<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform / [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)



## **2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

### *Siedlung/Wohnen*

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung an. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) ergeben sich für die Wohnqualität des entsprechenden Bereiches keine nachteiligen Auswirkungen. Für den direkt angrenzenden Friedhof resultiert keine Beeinträchtigung durch das Plangebiet, da dieser selbst durch eine hohe und dichte Hecke umgeben ist.

### *Erholung*

Das Plangebiet ist derzeit noch Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung (Feierabend- und Wochenenderholung). Eine besondere Funktion ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht anzunehmen, da die Fläche bereits teilweise durch eine Hecke eingefriedet ist. Aufgrund der sehr engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

## **2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch 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.

## **2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Planung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>5</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2). Im Bestand wird die real vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur sowie ergänzend die im rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten 15 Neuanpflanzungen von Bäumen zugrunde gelegt.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
10.520	Fläche für Versorgungsanlagen, versiegelt	3	31		93	
10.520	Fuß- und Radweg (Bestand)	3	114		342	
11.221	Innerstädtisches Straßenbegleitgrün, gärtnerisch gepflegt	14	219		3.066	
11.225	Wiese im besiedelten Bereich, extensiv genutzt	21	1.271		26.691	
02.500	Hecke (standortfremd, Ziergehölze)	23	66		1.518	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 1 Weide, 2 Winter-Linden à 9 qm, 1 Vogelkirsche à 5 qm	31			992	
04.120	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 1 Nadelbaum à 9 qm	26			234	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 15 geplante Laubbäume à 4 qm	31			1.860	
<b>Planung</b>						
10.510	Straßenverkehrsflächen (Zufahrt)	3		135		405
10.520	Fuß- und Radweg	3		52		156
10.520	Fuß- und Radweg (Bestand)	3		114		342
10.520	Flächen für Versorgungsanlagen	3		76		228
10.710	Bebauung	3		733		2.199
11.221	Freiflächen	14		489		6.846
11.221	Innerstädtisches Straßenbegleitgrün, gärtnerisch gepflegt (Rest Bestand)	14		102		1.428
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 3 Laubbäume à 9 qm (Erhalt)					837
<b>Summe</b>			<b>1.701</b>	<b>1.701</b>	<b>34.796</b>	<b>12.441</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>22.355</b>	

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 22.355 Punkten.

<sup>5</sup> DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

### 3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich des im vorangegangenen Kapitel ermittelten Biotopwertdefizits sieht die Stadt Neu-Anspach die Zuordnung einer Teilfläche einer städtischen Ökokontomaßnahme vor. Es handelt sich um eine Teilfläche der Maßnahme Nr. 25, Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 2, Abt. 212 B0, Flurstück 1/2 „Im Bruchgrund“, Umwandlung Fichtenbestände in Auwald, Gesamtfläche 3.000 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche wurde entsprechend der benötigten Punktzahl von 22.355 Punkten abgegrenzt. Es verbleibt eine nicht zugeordnete Restpunktzahl von 10.645 Punkten.



**Abb. 2:** Zugeordnete Ökokontomaßnahme Nr. 25 der Stadt Neu-Anspach (zugeordnete Teilfläche: blau)

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung**

##### Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Artenarme, extensiv genutzte Wiese im besiedelten Bereich mit einigen Bäumen und einer Einfriedung mit einer Nadelgehölz-Hecke) des Plangebietes auszugehen.

##### Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

#### **5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Für den ausgewählten Standort spricht insbesondere die direkte Lage am bestehenden Wohnbaugelände „Fanny-Hensel-Weg“.

#### **6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

#### **7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets. Die Planung liegt am westlichen Ortsrand von Anspach am Ende des Fanny-Hensel-Weges und umfasst eine Fläche von rund 1.700 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Bestand als extensive Wiese (gärtnerisch gepflegte Grünflä-

che, teils in benachbarten Hausgarten integriert) genutzt und wird mit einigen Laub- und einem Nadelgehölz bestanden.

Nach Süden wird das Gebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Westlich liegt der Friedhof Mitte. Im Norden befindet sich der Kreuzungsbereich Struthweg, Lupinenweg mit der Konrad-Adenauer-Straße. Im Nordosten begrenzt eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) den Bereich.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung als sehr mäßig zu bewerten. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest.

Im Hinblick auf das Kleinklima werden sich voraussichtlich mögliche geringfügige kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet selbst beschränken. Erhebliche oder nennenswerte Zerschneidungs- bzw. Barrierewirkungen im Hinblick auf den Klimahaushalt treten nicht auf. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sich weder die vorhandene Wiese (Grünfläche ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Laubbäume (geringe Anzahl, jüngere Bäume, fehlende Baumhöhlen) und die Österreichische Schwarzkiefer (einzelnes Exemplar, standortfremdes Gehölz) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Auch wird vor Ort keine erhöhte Biotopverbundfunktion für umgebende Landschaftsbereiche deutlich, zumal das Plangebiet derzeit schon teilweise in den Hausgarten eines benachbarten Grundstücks (Flurstück 58) einbezogen ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine besonders planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten, da das Plangebiet keine Baumhöhlen aufweist. Darüber hinaus sind keine relevanten nachteiligen Wirkungen für Amphibien oder Reptilien zu erwarten, da für diese Tiergruppen weder Laichgewässer noch andere geeignete Habitatstrukturen oder Wanderwege / -beziehungen vorhanden bzw. betroffen sind.

Auch für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind durch die Planung, welche sich auf zwei zusätzliche Baugrundstücke beschränkt, keine erheblichen nachteiligen Wirkungen zu erwarten. Nach Westen und Norden sorgen die vorhandene Hecke des Friedhofes und das Verkehrsbegleitgrün auch jenseits des Kreuzungsbereiches für eine gute Eingrünung und Einbindung in den bestehenden Ortsrand. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer Gebäudeoberkante entgegen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die Planung zweier zusätzlicher Wohnbaugrundstücke für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Ebenso entsteht keine nachteilige Auswirkung auf den direkt angrenzenden Friedhof-Mitte, da dieser selbst durch eine gut ausgeprägte Hecke eingegrünt ist.

Als Ausgleich für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Zuordnung städtischer Ökokontomaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Artenarme, innerstädtische Wiese mit Baumbestand) auszugehen.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt Neu-Anspach die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

