



Datum, 12.11.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/312/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 141/2015) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 15.08.2019 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde keine Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 beteiligt, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro PlanES, Elisabeth Schade, Gießen, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

#### I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

##### 1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.08.2019, AZ.: PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **2. Fraport AG**

**Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf**

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, 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 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.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

## **3. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

**Schreiben vom 28.08.2019, AZ.: Honsberg**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst werden kann.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

## **4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**

**Schreiben vom 10.09.2019, AZ.: N2-WN3-cw**

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

## **5. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss Schreiben vom 25.09.25019, AZ.: 60.00.06-261**

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, um am Standort einer ehemaligen, innerörtlichen Tankstelle eine Wohnanlage mit 43 Wohnungen und baulichen Nebenanlagen errichten zu können. Das Gebiet umfasst dabei auch an dem Standort ansässige gewerbliche Nutzungen und soll als „urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha besteht derzeit überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das zur Errichtung der Wohnanlage vorgesehene Areal wird momentan noch auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt. Der Geltungsbereich umschließt an seinem westlichen Rand eine Pferdeweide, die auch als solche festgesetzt wird und somit erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden diesbezüglich keine Anregungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen.

**Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“ zur Kenntnis. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) liegen keine Genehmigungen der Eingriffe für die Flurstücke 58/7, 58/8 und 58/9 der Flur 5 vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese Eingriffe illegal erfolgt sind.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht.**

Auch der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke nicht überbaubare Flächen (öffentliche Grünanlagen mit dem Fließgewässer Ansbach) fest. Das Verfahren der Innenentwicklung muss einer Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken (vgl. VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 149).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen rechtlich als geplante Außenbereichsflächen zu werten sind und die aktuelle Nutzung vermutlich illegal erfolgte, kann hierbei nicht von einer Innenentwicklung ausgegangen werden. Sofern keine Nachweise einer legalen Flächeninanspruchnahme vorliegen, sollte die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB nochmals auf Zulässigkeit geprüft werden. Sind die Eingriffe ohne Genehmigung erfolgt, wäre auch zu prüfen, ob die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verletzt wird.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird nach wie vor für das Geeignete erachtet. Und das sogar unabhängig von der oben angesprochenen rechtlichen Situation. Angemerkt sei, dass auch seitens des Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband Frankfurt RheinMain keine Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart vorgebracht wurden.**

### Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass natürliche oder naturnahe Gewässer und Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Sofern die bereits vorgenommenen Verrohrungen am Ansbach nicht legal erfolgten, wäre auch hier von einer Beeinträchtigung eines geschützten Biotops auszugehen.

#### ***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Wie bereits oben erwähnt, gibt es für die Einrichtung der Stellplätze in diesem Bereich eine Baulast. Die damals noch Gemeinde Neu-Anspach hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Verrohrung und Umlegung des Gewässers vorgenommen, um im Zuge der Umnutzung des ehem. Susemichel-Geländes den Bereich der nunmehr auch ehem. Werkstatt bebaubar zu machen. Es ist davon auszugehen, dass dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt ist. Biotope i.S. des § 30 BNatSchG sind von der hiermit vorliegenden Planung keine betroffen.***

Das ca. 20 m breite Gebiet südlich des Ansbachs verfügt über ein sehr hohes Potential zur Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern und weist eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Um das B-Plangebiet möglichst im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln, sollte der Ansbach (zumindest bis zur alten Verrohrung) wieder offen gelegt und naturnah gestaltet werden.

#### ***Der Anregung wird nicht entsprochen.***

***Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend. Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend, nicht indes für diesen untergeordneten Bereich.***

Sowohl die bestehenden als auch die vorgesehenen Stellplätze im Uferbereich (bzw. über dem verrohrten Bach), sollten zurückgebaut bzw. aus der Planung entnommen werden. Auf einem mindestens 10 m breiten Streifen entlang der Uferkante sollte ein Gewässerrandstreifen mit entsprechender Vegetationsausstattung hergestellt werden.

#### ***Der Anregung wird teilweise entsprochen.***

***Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.***

### Textliche Festsetzungen

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert wurden sowie die weiter unten stehenden Ergänzungen (vgl. Artenschutz), sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### ***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die im Geltungsbereich befindliche private Grünfläche (Weide) stellt sich als frisches bzw. wechselfeuchtes Extensivgrünland dar. *Arrhenatherum elatius*, *Galium mollugo* und *Crepis biennis* sind Kennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Darüber hinaus konnten noch sieben weitere typische Arten dieses Lebensraumtyps kartiert werden, wobei mit *Polygonum bistorta* sogar ein Magerkeitszeiger vertreten war.

Es wird darum gebeten, die geplante Bewirtschaftung nicht nur an die Bedürfnisse des dort vorkommenden, streng geschützten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings anzupassen, sondern auch an die des FFH-LRTs 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“

Um einen Umweltschaden zu vermeiden, sollte eine Überweidung (aktuelle Nutzung als Pferdeweide, vgl. Umweltplanerischer Fachbeitrag) ausgeschlossen werden. Optimal wäre eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste nicht vor der „Gräserblüte“ und die zweite erst nach der „Sanguisorba-Blüte“ erfolgen sollte.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.  
In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Unzulässigkeit als Dauer-Standweide zur Vermeidung einer Übernutzung durch Beweidung aufgenommen.***

Die Signatur innerhalb der Plankarte ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorzunehmen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:  
Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die in den lückigen Bereichen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden sollen. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.***

Für die Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B 2.1) sowie weitere Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zur Verwendung kommen dürfen. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Textliche Festsetzung aufgenommen (vgl. A 5.3).***

Durchgrünung des Gebietes

Werden die Regelungen zur Bebaubarkeit (GRZ I und II) der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzungen vollständig ausgeschöpft, so sind auf den drei Flächen des urbanen Gebietes insgesamt neun Bäume bzw. 168 Sträucher als Gehölzanteile vorgesehen. Alleine die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände übersteigen demnach die Anforderungen dieser Bepflanzungsregelung. Der Landschaftsplan sieht, wie auf Seite 8 der Begründung dargelegt, eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vor. Auch aus Sicht des Natur- und Artenschutzes erscheint eine weitgehendere Regelung zur Durchgrünung des Gebietes erforderlich. So ist es z. B. wünschenswert, dass auf mindestens 20 % der Flächen im urbanen Gebiet Gehölzflächen hergestellt werden.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.  
Gerade aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet erscheint ein 20%iger Flächenanteil für Gehölze auf die Gesamtfläche als nicht umsetzbar. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken.***

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung trifft keine Aussagen zu den mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Verlusten von Baumhöhlen/Gebäudequartieren. Im Jahr 2014 wurde im Geltungsbe- reich noch die besonders geschützte Blaugrüne Mosaikjungfer nachgewiesen (vgl. Natis-Daten- bank). Die folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zu ergänzen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. einen strukturellen Ausgleich für den Verlust der Quartiere sicherzustellen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Auf- grund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass Bestandsbäume überwiegend zum Erhalt festgesetzt sind und in den Uferbereich nicht eingegriffen wird. Baumhöhlen wurden bei der Kartierung nicht gesichtet.***

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  
Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Beschaffenheit von Einfriedungen, die bereits über das, was die HBO vorgibt hinausgehen. Eine weitergehende Verschärfung ist nicht angedacht.***

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen zu achten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:  
Der Hinweis auf die gültige DIN Norm wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wild lebenden Arten, welche besonders ge- schützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und Vorgefundene Individuen umzusetzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

#### Kompensationsmaßnahmen

Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu do- kumentieren.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.***

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.***

Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste, wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen (Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Rechtzeitig vor Baubeginn erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.***

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. 5 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten!

***Der Bitte wird entsprochen.***

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ der Stadt Neu-Anspach gibt es aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** folgende Anregungen:

1) Zu: Planzeichnung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit einer Farbfläche darzustellen. In der Zeichnung sind hierbei die überbaubaren Flächen ausgenommen. Diese Darstellung kann missverständlich sein. Aus diesem Grund empfehlen wir auch die überbaubaren Flächen mit der Farbfläche zu versehen.

***Der Anregung wird nicht entsprochen.***

2) Zu: Zeichenerklärung

Bei den Zeichenerklärungen ist unter sonstige Planzeichnung die Abkürzung „gSt“ mit „begrünte Stellplätze vgl. TF Ziffer...“ erläutert. Zur Klarstellung ist aus unserer Sicht die Ziffer „B) Nr. 4“ zu ergänzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Da die Festsetzung entfällt, erübrigt sich eine weitergehende Differenzierung.***

3) Zu: Textliche Festsetzungen. Einleitung

In der Einleitung zu den textlichen Festsetzungen ist aufgeführt:

*„Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seine Geltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.“*

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ von 1981 und der hier geplante Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ überlagern sich bei den Flurstücken 58/7, 58/8, 58/9, 61, 93, 94, 101/8, 101/9 und 108 mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, ob eine Änderung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ erfolgen soll, könnten somit zwei rechtskräftige Bebauungspläne für diese Flurstücke gelten.

Wir haben Bedenken, inwieweit der hier aufgeführte Hinweis in diesem Bebauungsplan rechtlich ausreicht, um den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuschränken. Somit können bei der Beurteilung von Bauvorhaben Unklarheiten entstehen.

Damit eine eindeutige Rechtsicherheit gegeben ist, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ zu ändern.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.***

***Es handelt sich hierbei um die übliche Vorgehensweise in Fällen von teilweisen Überlagerungen von Geltungsbereichen. Bestehende Bebauungspläne werden durch neue Planungen überlagert, ohne dass gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan ausdrücklich aufgehoben wird. Ein alter Bebauungsplan verliert seine rechtliche Wirkung, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Ein alter Bebauungsplan gilt jedoch nur dann fort, wenn der neue Bebauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte.***

4) Zu: Textliche Festsetzungen. A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Nr. 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“

In den textlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2.4.1 der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung und unter Nr. 2.4.2 die Berechnungsgrundlage geregelt. Hier fehlt aus unserer Sicht als Ergänzung die maximal zulässige Gebäudehöhe, wie z. B. in der Nutzungsmatrix-Begründung mit 12,0 m angegeben. Wir empfehlen die Festsetzung bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsmatrix auf der Titelseite der textlichen Festsetzungen zu entnehmen und somit dort bereits enthalten.***

5) Zu: Textliche Festsetzungen. C: Nachrichtliche Übernahme und Hinweise. Nr. 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“

In diesem Abschnitt ist als nachrichtliche Übernahme und Hinweis die Verwertung von Niederschlagswasser z. B. das Erfordernis einer Zisterne aufgeführt. Für die Durchsetzung der hier gewollten Regelung fehlt aus unserer Sicht die Rechtsgrundlage, wie z. B. eine Zisternensatzung der Kommune. Aus diesem Grund empfehlen wir die Prüfung, ob dieser Hinweis weiterhin aufgeführt werden sollte.

***Der Anregung wird gefolgt.***

***Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der o. g. Punkt C 2.1 dorthin verschoben.***

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert sich zum o. a. Bebauungsplan wie folgt:

1) Die vorliegende Bauleitplanung wird den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) nicht gerecht.

Gemäß dem Planwerk des Bebauungsplans soll unmittelbar nordwestlich des eingetragenen Beginns der Verrohrung des Ansbachs eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ entstehen, die unmittelbar in der Gewässerparzelle, beziehungsweise dem hier noch offen verlaufenden Oberflächengewässer und dessen Gewässerrandstreifen, zum Liegen kommt.



Nachdem in § 38 WHG das Vorhandensein des Gewässerrandstreifens und in § 23 Abs. 1 HWG die Breite im „Innenbereich“ zu 5 m bestimmt werden, schließen die Punkte 3 und 4 des § 23 Abs. 2 HWG die Bebauung des Gewässerrandstreifens aus.

Mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB, wäre nach unserer Ansicht nordwestlich der Gewässerverrohrung im Bebauungsplan der 5 m breite Gewässerrandstreifen als solcher explizit darzustellen.

Die Flächen würden über die satzungsmäßige Ausweisung ihrer rechtlich vorgegebenen Funktion (§ 38 WHG) zugeführt und von einer „Überbauung“ (§ 23 HWG) ausgeschlossen. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wäre somit entlang des offenen Gewässers um die Flächen des Gewässerrandstreifens zu verkleinern.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrünten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich verrohrter Gewässer sind nicht anzunehmen.***

Hinweis

Im Rahmen der Stellungnahme wurde die Örtlichkeit durch den Verfasser in Augenschein genommen. Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird deshalb der Verdacht geäußert, dass der im Planwerk eingetragene Beginn der Verrohrung des Oberflächengewässers nicht mit der Position des vorhandenen Einlaufs übereinstimmt. Diesbezüglich raten wir eine Überprüfung der Bestandssituation bzw. einen Abgleich mit dem Planwerk an.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Lage und die Darstellung im Planteil werden überprüft und um die Angaben aus der Vermessung ergänzt.***

2) In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Kapitel 10.4.2.2 Entwässerung im Trennsystem „Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.“ Diese Aussage ist in Hinblick auf das vorhandene Mischsystem richtig. Gleichwohl eröffnet aber die unmittelbare Lage am (verrohrten) Gewässer eine Ableitung von Niederschlagswasser „über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer“ im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG. Somit sollte zumindest für den Fall der Neuerrichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen eine entsprechende Vorgabe zur getrennten Niederschlagswasserableitung berücksichtigt werden.

In diesem Sinne sollten auch die Aussagen des Umweltberichtes angepasst werden, der in Kapitel 3 (Seite 14, unten) ausführt, dass gemäß den Festsetzungen des B-Plans Zisternenüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung wäre ebenfalls anzupassen.

***Den Anregungen wird nicht entsprochen.***

***Es gelten die Vorgaben des HWG. Hingewiesen sei darauf, dass die Einleitung des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal bereits festgesetzt ist.***

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz stimmt dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht zu.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Den Anregungen und Hinweisen des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden. Die Anpassungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan auch ohne weitere Beteiligung beschlossen werden kann.***

6. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KF

## **Schreiben vom 24.09.2019, AZ.: EG-3703**

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

## **7.Syna GmbH**

### **Schreiben vom 27.09.2019 AZ.: Jürgen Fischer**

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und zukünftig geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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 weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe 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 unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **8. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

### **Schreiben vom 04.10.2019, AZ.: I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1378-2019**

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

#### **9. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 10.10.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist

**Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.

**Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 25.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die keine Aussagen trifft, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teile ich Ihnen folgendes mit:

#### Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 – Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“. Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link

<http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Zu Nr. 10.02.07 + 10.04,02 der Begründung:

Die Gemeinde ist Abwasserbeseitigungspflichtige gemäß § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Beseitigungspflichtigen können bestimmen, wie ihnen das Abwasser zu überlassen ist. Auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist als Abwasser zu betrachten (§ 54 WHG). Die Umsetzungsmöglichkeiten für § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG sind daher von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Sofern eine Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser im Einzelfall nicht möglich oder eine Brauchwassernutzung nicht angebracht ist, ist dies im Bebauungsplan zu begründen. Öderes sind verbindliche Festsetzungen erforderlich.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der Punkt C 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“ dorthin verschoben. Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird darin bereits festgesetzt.***

Beim Umgang mit Regenwasser sind die Hinweise des Merkblatts DWA-M153 zu beachten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Es wird darauf hingewiesen, dass der verrohrte Ansbach durch das Plangebiet verläuft. Eine Entwässerung im Trennsystem scheint daher grundsätzlich möglich. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird bereits festgesetzt.***

#### Abfallwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Der Umweltplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nennt in Kapitel 3 Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit Böden. Unter anderem werden Empfehlungen zur Lagerung und Wiederherstellung der Böden aufgelistet. Ich möchte darauf hinweisen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann. Weitere Informationen sind dem v. g. Merkblatt zu entnehmen.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Dem Bebauungsplan stehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

#### Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

#### Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen grundsätzliche Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. In Ihrem Bebauungsplan wurde allerdings kein 5-Meter-Gewässerrandstreifen dargestellt. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. § 9 Abs. 25 b) BauGB für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen und dementsprechend als klar erkennbarer Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit Baulasten aus dem Jahr 1997 (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450) belegten Grundstücke. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.***

Bei der letzten Novelle des HWG 2018 wurde der 5-Meter-Gewässerrandstreifen im Innenbereich mitaufgenommen. Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und HWG wurde allerdings bei der Festsetzung des Gewässerrandstreifens auf 10-Meter und 5-Meter kein Unterschied festgehalten, ob es sich hierbei um ein offenes, abfließendes oder ein verrohrtes Gewässer handelt. Zwar wurde bei der letzten hessischen Dienstbesprechung Gewässerökologie am 22. August 2019 über diesen Sachverhalt diskutiert, allerdings ohne abschließendem Ergebnis. Bei der nächsten hessischen Dienstbesprechung Recht am 30. Oktober 2019 wird dieser Sachverhalt weiter juristisch geprüft, welcher allerdings dann noch eines klarstellenden Erlasses vom Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) bedarf. Bis dahin verweise ich auf das geltende Recht.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

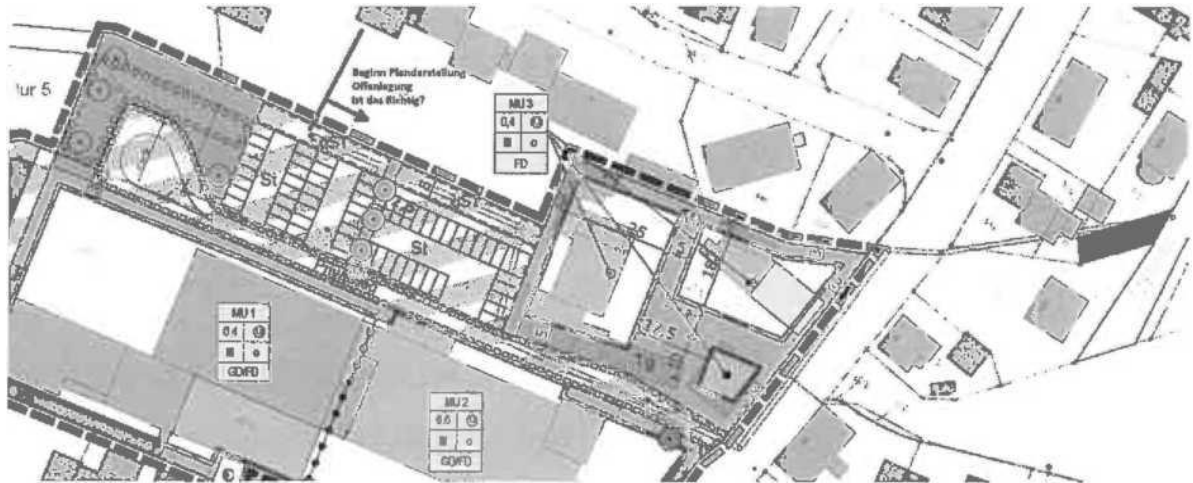
***Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Dez. 41/2 der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden am 15.11.2019 hat die angesprochene Dienstbesprechung zwischenzeitlich stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gewässerrandstreifen im Bereich der verrohrten Gewässer nicht anzunehmen sind.***

Dem vorgelegten Bebauungsplan in der derzeitigen Form stimme ich nicht zu.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Den Anregungen und Hinweisen des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden.**

Bei weiteren Planungen ist zudem klarzustellen, wo genau die Bachverrohrung beginnt (siehe Auszug). Sollte die Darstellung richtig sein, darf der offene Bereich nicht mit Verkehrsfläche überplant werden, dies würde eine wasserrechtliche Genehmigung bedürfen, welche nicht genehmigungsfähig ist.



**Der Anregung wird entsprochen.**

**Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in der Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrüneten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.**

Offenlegung:

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des Ansbachs. Bei der Verrohrung des Ansbachs sind § 6 Abs. 2 WHG und § 24 Abs. 2 HWG zu beachten. Nach § 6 Abs. 2 WHG sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Die Wasserbehörde kann für Gewässer, die nicht den Anforderungen des Satz 1 entsprechen, die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen festlegen und die hierfür einzuhaltenden Fristen bestimmen, wenn sich das Land unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Betroffenen an den Kosten angemessen beteiligt (siehe Förderrichtlinie des Landes Hessen „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz“).

Unter anderem sind nach § 24 Abs. 2 HWG natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verrohrt), sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

Demnach ist soweit wie möglich der naturferne Bachlauf in einen naturnahen, offen gestalteten Bachlauf zu versetzen. Einer Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 Baugesetzbuch (BauGB) auf dem Ansbach, mindestens die Flächen "gSt" kann nicht zugestimmt werden.

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

**Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend. Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese**

**Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend.**

Die Offenlegung / der Gewässerausbau des Ansbachs bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens nach § 68 WHG durch die zuständige Wasserbehörde. Ggfls. ist auch eine Verlegung und Offenlegung des Ansbachs an die nördliche Grenze des Planbereiches möglich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
vgl. die vorhergehenden Ausführungen.**

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum  
Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass eine Bebauung in diesem Bereich weder  
geplant noch nach der Grünflächenfestsetzung planungsrechtlich zulässig ist.**

Allgemein:

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des Ansbachs kommen.  
Bergaufsicht

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen  
Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu  
einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
    - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
    - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
  - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
    - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
  - Hinsichtlich des Altbergbaus:
    - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
    - In der Datenbank vorliegende Informationen
    - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
- Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum  
Bebauungsplan aufgenommen.**



Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.19 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.***

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

## **10. HGON**

**Schreiben vom 30.09.2019, AZ.: Daniel Neubacher**

zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir die Wohnraumgewinnung durch innerörtliche Bebauung, Folgendes möchten wir anmerken:

### **Gebäudebrütende Arten**

Mauersegler

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben wurden vom Büro Weiss & Becker Mauersegler auf Nahrungssuche dokumentiert. Auch nach eigener Beobachtung nutzt die Art den Luftraum rund um die Bahnhofstraße; Bruten in geeigneten Gebäuden können sicher angenommen werden. Da durch Gebäudedämmung und Dacherneuerungen Brutstätten zunehmend zerstört werden und nachfolgend fehlen, befürworten wir bei Neubauten an geeigneten Standorten die Installation von Kunstnestern. Von einer Annahme solcher Nester durch Mauersegler ist in diesem Bereich Anspachs auszugehen (s.o.).

Wir schlagen vor, an den geplanten Gebäuden in Richtung Bahnhofstraße jeweils 3-4 Mauersegler-Kästen in die Dämmung zu integrieren (keine Installation in Süd-Exposition). Da von diesen Kästen nach Installation lediglich das Einflugloch zu sehen ist, ist eine evtl. optische Störwirkung praktisch nicht gegeben. Auch eine Verschmutzung der Gebäude durch Kot ist nicht zu erwarten. Bei positiver Entscheidung sind die z.T. erheblichen Lieferfristen von z.T. 8-9 Monaten zu beachten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Ziffer D 7 Nr. 7)***

### **Grünflächen**

Allgemein wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans eine stärkere Durchgrünung der Fläche mit Büschen und Bäumen wünschenswert. Bei der Bepflanzung sollen, wie vorgeschlagen, einheimische standortgerechte Laubbäume bevorzugt werden.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.***

***Der Umfang der Begrünung wurde mit dem Hintergrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet gewählt. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken. (vgl. Ziffer A 6.1)***

### **Beleuchtung**

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Haus- und Außenbeleuchtung incl. der Parkplätze. Wir bitten um entsprechende Nachbesserung. Denn es gilt den Grundsatz zu berücksichtigen, bei allen Beleuchtungsanlagen Außenwirkungen auf angrenzende Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) über das unbedingt nötige Maß hinaus zu vermeiden.



Für das hier geplante Vorhaben gilt dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bachlauf und Grünland ganz besonders.

Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nrn. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

Wir schlagen vor, den Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung auf das begründet notwendige Maß zu begrenzen. Außerhalb dieser Zeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.

Wir schlagen vor, zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen („Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

Es sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe begrenzt werden.

Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden oder besser so genannte „PC amber“-LED.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
In den Bebauungsplan wird eine Textliche Festsetzung zur Beleuchtung aufgenommen. (vgl. Ziffer A 5.1)***

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlage:  
Lageplan Syna GmbH