Stadt
Neu-Anspach

Der Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung

17. Februar 2023

E I N L A D U N G

Zu der

am **Donnerstag**, dem **23.02.2023**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach), stattfindenden 12. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g

1. Ernennungen/Verabschiedungen

1.1 Ernennung unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach als Wehrführer und stellv. Wehrführer
Vorlage: 40/2023

1.2 Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführers der FFW Rod am Berg aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit
Vorlage: 7/2023

2. Genehmigung der Niederschrift Nr. XIII/11/2023 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022

3. Anträge

3.1 Antrag der CDU-Fraktion bzgl. Präsentation der Planung zum Nachfolgeprojekt "Hochtaunusstift"
Vorlage: 43/2023

4. Punkte ohne Aussprache

4.1 Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Hier: Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 teilw., Auf dem Eichenbiegel (Steinkaut)
Vorlage: 381/2022

4.2 Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Hier: Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60
Vorlage: 382/2022

4.3 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 10/2023

4.4 Sportplatz an der Adolf-Reichwein-Schule
Abschluss einer neuen Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis zur anteiligen Übernahme von Pflege- und Unterhaltskosten
Vorlage: 379/2022

4.5 Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021
Vorlage: 12/2023

5. Punkte mit Aussprache

5.1 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
- Festlegung des Verkaufspreises und Anzahl der Grundstücke
Vorlage: 11/2023

5.2 2021 - 02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 16/2023

5.3 21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
hier: Verlängerung der Veränderungssperre
Vorlage: 45/2023

5.4 Neuer Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis, 61250 Usingen
Vorlage: 330/2022

6. Mitteilungen des Magistrats

6.1 2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II)
Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand
Vorlage: 17/2023

6.2 Fahrdienst für Seniorinnen und Senioren
Vorlage: 18/2023

6.3 Beginn der Rückschnitts-und Fällarbeiten für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Vorlage: 20/2023

6.4 Aktuelles Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land
Vorlage: 26/2023

6.5 Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach
Vorlage: 30/2023

6.6 Jahres-Leistungsverzeichnis „Asphaltarbeiten“ 2023
Vergabe der Bauleistungen
Vorlage: 34/2023

6.7 Jahres-Leistungsverzeichnis „Betonwerksteinarbeiten“ 2023
Vergabe der Bauleistungen
Vorlage: 35/2023

6.8 Jahres-Leistungsverzeichnis „Hausanschlüsse und Notdienste“ 2023
Vergabe der Bauleistungen
Vorlage: 36/2023

7. Liste offener Punkte / Beschlusskontrolle

8. Anfragen und Anregungen

8.1 Anfrage der CDU-Fraktion bzgl. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner gegen Hochwasser im Stadtteil Westerfeld
Direkte Beantwortung der Anfrage

Vorlage: 42/2023

9. Sonstige Anfragen und Anregungen

gez.
Holger Bellino
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

P r o t o k o l l
Nr. 12

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom Donnerstag, den 23.02.2023.

Durch Einladung des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2023, bereitgestellt im Internet unter www.neu-anspach.de am 17.02.2023 - veröffentlicht im Usinger Anzeiger vom 18.02.2023, waren die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung unter Angabe der Stunde und des Ortes der Versammlung sowie der Gegenstände der Beschlussfassung auf den 23.02.2023 zur Sitzung in das Bürgerhaus im Ortsteil Anspach einberufen worden.
Die Einladung ging mindestens 5 Tage vor der Sitzung zu.

Sitzungsbeginn: 20:03 Uhr
Sitzungsende: 21:01 Uhr

Anwesend waren:
I. Bellino, Holger, **Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung**

II. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung:**

1. Holm, Christian
2. Höser, Roland
3. Kirberg, Till
4. Otto, Artur
5. Töpperwien, Bernd
6. Bolz, Ulrike
7. Gemander, Reinhard
8. Hoffmann, Klaus
9. Kraft, Uwe
10. Löffler, Guntram
11. Muschter, Jan
12. Dr. Selzer, Dieter
13. Stöckl, Charlotte
14. Strutz, Birger
15. Weber, Matthias
16. Ziegele, Stefan
17. Eisenkolb, Anke
18. Scheer, Cornelia
19. Schirner, Andreas
20. Schirner, Regina
21. Utterodt, Anja
22. Birk-Lemper, Karin
23. Fleischer, Hans-Peter
24. Dr. Henritzi, Patrick
25. von der Schmitt, Christian
26. Jäger, Thomas
27. Lurz, Günther
28. Moses, Andreas
29. Komma, Nicole
30. Dr. Kulp, Kevin
31. Rahner, Judith
32. Schmidt, Fabian
33. Siats, Günter
34. Zunke, Sandra
35. Eisenkolb, Alexander

III. **vom Magistrat**

Pauli, Thomas **(Bürgermeister)**

Bosch, Corinna
Dr. Göbel, Jürgen
Lauer, Jan
Linden, Cornelius
Meyer, Horst
Scheer, Volker
Schubert, Gabriele
Strempel, Jürgen

IV. **von der Verwaltung**

V. **Schriftführer**

Schnorr, Mathias

B. Es fehlten

I. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung**

Müller, Marcel

II. **vom Magistrat**

Planz, Sascha
Buhlmann, Heinz

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung beantragt Stadtverordneter Hans-Peter Fleischer, den Tagesordnungspunkt 4.3 in den Bereich „mit Aussprache“ zu überführen. Hierüber bedarf es keiner Abstimmung. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine weiteren Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Ernennungen/Verabschiedungen

1.1 Ernennung unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach als Wehrführer und stellv. Wehrführer

Vorlage: 40/2023

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino erklärt, dass sich dieses Haus freue, bestätigen zu dürfen, was der Magistrat bereits getan habe. Eigentlich wäre ein Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung gar nicht nötig, man mache es aber gerne, um damit zu zeigen, die gesamte Politik in der Stadt stehe hinter dieser Entscheidung. Wenn junge Menschen dann neue Verantwortung übernehmen, bedeutet es gleichzeitig, den seitherigen Wehrführer zu verabschieden. Im Stadtteil Anspach sei man froh darüber, keine Probleme mit der Besetzung dieser Positionen zu haben wie es aktuell im Stadtteil Rod am Berg der Fall sei. Allerdings sei man hier guten Mutes, doch einen positiven Ausgang in der Besetzung der Wehrführung zu finden. Er bedankt sich bei den beiden Herren der neuen Wehrführung für die Übernahme der Verantwortung und das Engagement sowie auch beim bisherigen Wehrführer. Mögen die Damen und Herren jederzeit gesund aus den Einsätzen zurückkehren.

Bürgermeister Thomas Pauli beginnt mit der Feststellung, dass die Feuerwehrarbeit in Neu-Anspach ehrenamtlich betrieben werde. Diese Arbeiten passieren nebenbei – und neben den Einsätzen sei es auch noch viel mehr Arbeit im Hintergrund. Training, Ausbildung, Materialpflege/Materialwartung, Jugendarbeit passiere komplett nebenamtlich. An alle drei Herren auf der Bühne wie auch an alle aktiven Feuerwehrleute zolle er dafür seine höchste Anerkennung und spricht den Dank aus.

Zum scheidenden Wehrführer Jürgen Hirzel berichtet er, dass dieser im Jahr 2007 in die Stadtteilwehr Anspach eingetreten sei. Er habe sich seither viel mit dem Thema Ausbildung beschäftigt, die Beschaffung der Drehleiter und des neuen Einsatzleitwagens sei in diese Zeit gefallen. Ebenso das große Thema Corona, wobei es immer

viele Diskussionen zu den verschiedenen Ansichten gegeben habe. Er dankt ihm für seine Arbeit und bittet darum, dass er der Freiwilligen Feuerwehr in Neu-Anspach weiterhin erhalten bleibe.

Ein Ausscheiden bedeutet immer auch ein Nachrücken. So wurde der bisherige stellvertretende Wehrführer André Köhler zum neuen Wehrführer gewählt, neuer stellvertretender Wehrführer ist Tino Troppschug. Mit den beiden Herren beginnen auch neue Zeiten, die IKZ-Feuerwehr ist in der Entstehung und wird hoffentlich in Zukunft die Arbeiten noch mehr unterstützen. Er verliest die Urkunden, gratuliert und übergibt diese an die beiden neuen Wehrführer.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt:

1. Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Neu-Anspach die Wahl von Herrn Andre Köhler zum Wehrführer der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und die Ernennung, unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit, zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach.

2. Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Neu-Anspach die Wahl von Herrn Tino Troppschug zum stellv. Wehrführer der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und die Ernennung, unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit, zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

1.2 Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführers der FFW Rod am Berg aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit

Vorlage: 7/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt gemäß § 41 des Hessischen Beamtengesetzes die Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführer Eric Mank aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2. Genehmigung der Niederschrift Nr. XIII/11/2023 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022

Beschluss

Die Niederschrift Nr. XIII/11/2022 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Anträge

3.1 Antrag der CDU-Fraktion bzgl. Präsentation der Planung zum Nachfolgeprojekt "Hochtaunusstift"

Vorlage: 43/2023

CDU-Fraktionsvorsitzender Birger Strutz erläutert, dass in Neu-Anspach darüber gesprochen werde, was mit dem Gelände des ehem. Altenwohnheims in der Raiffeisenstraße passiere. Deshalb stelle seine Fraktion diesen Antrag. Die Runde der Fraktionsvorsitzenden habe Informationen erhalten, jedoch wolle man vermeiden, dass „stille Post“ gespielt werde. Die Informationen, welche vorliegen, müssen auch innerhalb der Fraktionen weitergegeben werden. Seine Fraktion möchte, dass die bestehenden Entwürfe in einer Ausschusssitzung der Öffentlichkeit präsentiert werden. Das bedeute nicht, dass man eine Änderung des Bebauungsplans dem Magistrat vorwegnehme, sondern man wolle alle Beteiligten auf einen Stand der Dinge bringen und dann gemeinsam in der Stadtverordnetenversammlung darüber sprechen.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt, dass es bereits in dieser Sitzungsrunde geplant war, die Entwürfe vorzustellen und vollumfänglich zu informieren. Der Planer des Eigentümers sei jedoch nicht rechtzeitig fertig geworden. Deshalb sei es für die nächste Runde vorgesehen, die Pläne vorzustellen und auch mit einem vorliegenden Modell zu präsentieren. So wurde es auch in der Runde der Fraktionsvorsitzenden angekündigt.

Stadtverordnete Cornelia Scheer von der Fraktion Bündnis´90/Die Grünen erklärt, ihre Fraktion werde dem Antrag zustimmen. Allerdings habe sich das Thema mit der Aussage von Bürgermeister Thomas Pauli auch erledigt. Weiter bittet sie um Vorlage einer Pflegebedarfsplanung für Neu-Anspach. Sie habe im Internet recherchiert, wie so etwas aussehe, welche statistischen Daten bzw. welche Kriterien entsprechend dazu herangezogen werden. So seien z.B. 55 – 70 Plätze je angefangene 1000 Einwohner Ü 65 vorzuhalten. Solch eine Pflegebedarfsplanung bräuchte man als Grundlage zur Entscheidung, welche dann in der nächsten Sitzungsrunde anstehe.

SPD-Fraktionsvorsitzender Dr. Kevin Kulp gibt an, seine Fraktion werde ebenfalls dem Antrag zustimmen. Mit der Aussage des Bürgermeisters sei der Antrag jedoch gegenstandslos geworden. Trotzdem werde man natürlich zustimmen. Er merkt an, dass man diese Sache auch über eine offizielle Anfrage hätte beantworten können, das Instrument „Antrag“ solle man gezielter für Themen einsetzen, welche wichtiger sind.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, den Stand der Planung zum Nachfolgeprojekt „Hochtaunusstift“ durch den Investor oder durch den vom Investor beauftragten Architekten, öffentlich präsentieren zu lassen.

In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, dass eine Pflegebedarfsplanung für die Stadt Neu-Anspach vorgelegt wird. Diese Grundlage ist für eine Entscheidung zum Projekt von großer Bedeutung.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Punkte ohne Aussprache

4.1 Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn Hier: Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 teilw., Auf dem Eichenbiegel (Steinkaut)

Vorlage: 381/2022

Für den Umweltausschuss berichtet Ausschussvorsitzende Regina Schirner. Sie verweist auf die Aussagen des Bürgermeisters, wonach es im Magistrat Änderungen an der Beschlussvorlage gegeben habe.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt, dass es noch gezielte, klarstellende Änderungen bezgl. der Pflege des Felsens gegeben habe. Im Laufe der Ausschusswoche wurde der Vertrag bereits angepasst und der Vorlage beigefügt. Mit der Einladung zur Stadtverordnetenversammlung sehe man schon den neuen Vertrag als Anlage zu dieser Beschlussvorlage.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie den Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme mit dem Hochtaunuskreis für die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 (teilw.).

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.2 Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn Hier: Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60

Vorlage: 382/2022

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie den Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme mit dem Hochtaunuskreis für das Grundstück Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.3 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Vorlage: 10/2023

Zu Beginn der Sitzung wurde dieser Tagesordnungspunkt in den Bereich „mit Aussprache“ verschoben. Der besseren Übersichtlichkeit wegen erfolgt die Protokollierung an der ursprünglichen Stelle.

FWG-UBN-Fraktionsvorsitzender Hans-Peter Fleischer gibt an, dass man in der Fraktionssitzung ausführlich beraten habe und zu dem Entschluss gekommen sei, dass man an dieser Stelle keine Einzelhausbebauung zulassen möchte. Mit einer Doppelhausbebauung gebe man junge Familien die Möglichkeit, relativ preiswert Eigentum zu erwerben. Daher beantragt er, in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 5.2 den Absatz 3 zu streichen und weiter unter Abschnitt 5.3 Absatz 1 den 3. Satz „Ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig“ zu streichen.

Bürgermeister Thomas Pauli antwortet, dass diese Fragestellung bereits in der Sitzung des Bauausschusses diskutiert und an die Verwaltung herangetragen wurde, zu klären, was es bedeute, diese Änderung vorzunehmen. Die entsprechende Antwort ist dem Protokoll zur Bauausschusssitzung zu entnehmen. Der Ausschluss von der Einzelhausbebauung betreffe die Grundzüge des Bebauungsplans und führe somit zu einer erneuten Offenlage des Entwurfs und entsprechend einer zeitlichen Verzögerung. Das Wort „Ausnahmsweise“ bedeute zudem, dass eine Ausnahme auch beantragt werden müsse, also mindestens der Magistrat darüber entscheiden müsse.

Hans-Peter Fleischer ergänzt, seine Fraktion wolle damit sicherstellen, dass keine Einzelhausbebauung, sondern Doppelhausbebauung oder Reihenhäuser entstehen. Die Änderung des Bebauungsplans sei auf die Grundstücke ehemals Spielplatz und Parkplatz begrenzt. Er sehe das Problem nicht, die beiden genannten Passagen zu streichen.

Bürgermeister Thomas Pauli macht klar, dass die Sachlage relativ einfach sei. Die vorgetragene Änderung des Bebauungsplans sei nicht nötig, wenn die Stadtverordnetenversammlung unter dem kommenden TOP 5.1 die Vermarktung als Doppelhausgrundstück beschließe. Damit sei der Arbeitsauftrag an den Magistrat eindeutig.

Beschlüsse:

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt es ab, die Passage im Abschnitt 5.2, Abs. 3 sowie die Passage im Abschnitt 5.3, Abs. 1, Satz 3 in der Begründung zum Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord, 6. Änderung, zu streichen.

Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. zu dem Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. den Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung und die Begründung hierzu gebilligt.

Beratungsergebnis: 31 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.4 Sportplatz an der Adolf-Reichwein-Schule Abschluss einer neuen Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis zur anteiligen Übernahme von Pflege- und Unterhaltskosten

Vorlage: 379/2022

Für den Haupt- und Finanzausschuss berichtet Ausschussvorsitzende Ulrike Bolz. Man habe hierzu sehr ausführlich beraten und auch diskutiert. Sie wolle darauf hinweisen, dass nur unter § 7 „Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen“ für die Investitionen das Einvernehmen zwischen Stadt und Kreis erfolgen müsse. Für die normalen Arbeiten bzw. Pflegekosten und sämtliche Instandhaltungskosten gelte die Verteilung von 80% Kreis und 20 % Stadt.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die nachfolgende Vereinbarung zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlage an der Adolf-Reichwein-Schule zum 01.01.2023 mit dem Hochtaunuskreis.

Vereinbarung

zwischen

dem Hochtaunuskreis, vertreten durch den Kreisausschuss,
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 in 61352 Bad Homburg v.d.Höhe

- nachfolgend „Kreis“ genannt

und

der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26 in 61267 Neu-Anspach

- nachfolgend „Stadt“ genannt

Vorbemerkung

Unter finanzieller Beteiligung des Kreises hat die Stadt auf ihre Kosten in eigener Zuständigkeit als Bauherrin und Betreiberin auf in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz eine Sportaußenanlage für den Schulsport mit Leichtathletiknutzung durch Vereine errichtet.

Zur Pflege und Unterhaltung der städtischen Sportaußenanlage wurde am 02.07./01.11.1990 eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen. Da die inhaltlichen Abreden dieser Vereinbarung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, wurde sie zum 31.10.2018 gekündigt und soll durch eine modifizierte Fassung ersetzt werden.

§ 1
Gegenstand der Vereinbarung

(1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke

- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 32/3; Größe 21.610 m²
- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 763/15; Größe 1.607 m²
- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 761/1; Größe 916 m²
  (hier eine Teilfläche von ca. 375 m²)

Es handelt sich bei den Grundstücken um die Sportaußenanlage an der Wiesenau. Die Fläche ist in dem dieser Verwaltungsvereinbarung beigefügten Plan, der Bestandteil der Vereinbarung ist, mit dem Buchstaben **„A“** gekennzeichnet.

(2) Die Stadt trägt die Pflege und Unterhaltung der Anlage.

§ 2
Pflegeumfang

(1) Die Pflege und Unterhaltung ist so auszuführen, dass die bezeichnete Sportaußenanlage den Witterungsverhältnissen entsprechend jederzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten wird.

Die Pflege umfasst:

a) Leistungen, die in der Regel von der Stadt mit eigenem Personal und geeigneten Geräten einschließlich Personal und Geräten städtischer Tochtergesellschaften erbracht werden, insbesondere

- den kontinuierlichen Rasenschnitt der Sportrasenflächen einschließlich Entfernung und Entsorgung des Schnittguts
- die notwendige Pflege der Sportrasenfläche durch Ausbesserungen der Flächen mittels Nachsaat, Düngung sowie vertikutieren der Flächen mit allen notwendigen Nebenarbeiten
- Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Einfassungen von Sprunganlagen
- soweit erforderlich Austausch des Sandes von Sprunganlagen
- Kontrolle, Wartung und Instandhaltung von Rinnenabdeckungen an Laufbahnen und Sportflächen und Reinigung der Rinnen
- Pflege von Pflanzflächen, Rückschnitt der Gehölze und Mähen von Grünflächen außerhalb der Sportrasenflächen
- Wartung, Pflege und Instandhaltung der Zaun- und Toranlagen
- Kontrolle, Wartung, Pflege und verkehrssichere Instandhaltung der befestigten und unbefestigten Erschließungsflächen (Wege, Treppen, etc.) und Zuschaueranlagen (z. B. Tribünen) einschließlich der Zuschauerbarrieren innerhalb der umzäunten Sportanlage

b) Leistungen, die in der Regel nicht durch eigenes Personal und eigenen Maschinenpark erbracht werden können und durch zu beauftragender Dritter auszuführen sind, insbesondere

- Wartung und Instandhaltung der technischen Ausstattung Sportgeräte, Spielfeldtore, Erneuerung von Linierungen auf Kunststoffsportflächen, usw.
- Düngung sowie vertikutieren der Flächen mit allen notwendigen Nebenarbeiten
- Winterdienst / Verkehrssicherungspflicht der Sportstätte
-

(2) Die Stadt entscheidet im Einvernehmen mit dem Kreis über die Benutzbarkeit der bezeichneten Sportanlagen sowohl für den Schul- als auch für den Trainings- bzw. Spielbetrieb.

(3) Eventuelle Beanstandungen des jeweiligen Gesamtzustandes der bezeichneten Sportanlagen gehen zu Lasten der Stadt.

§ 3
Schulische- / außerschulische Nutzung

(1) Die schulische Nutzung erfolgt voraussichtlich im Mittel von Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr, d. h. während 45 Wochenstunden. Die außerschulische Nutzung wird festgelegt im Mittel von Montag bis Freitag von 17:00 Uhr bis 20:30 Uhr, also während 17,5 Wochenstunden. An Samstagen und Sonntagen findet in der Regel keine Nutzung statt.

Schulsonderveranstaltungen im Zeitfenster der außerschulischen Nutzung sind möglich und als vorrangig zu betrachten.

(2) Für die Benutzung der bezeichneten Schulsportanlage ist ein Belegungsplan von der Stadt unter Beteiligung der betroffenen Schulen, des Kreises und der Vereine zu erstellen.

§ 4
Kostenverteilung

(1) Der Kreis und die Stadt tragen für die in § 1 genannte Anlage die Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten für die schulische und außerschulische Nutzung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

(2) Aufgrund der erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im außerschulischen Bereich wird ungeachtet der in § 3 (1) definierten Nutzungsanteile vereinbart, dass die Stadt 20 % und der Kreis 80 % der Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten nach § 5 tragen.

(3) Die Beteiligten streben an, im Falle einer erheblichen Veränderung der Nutzungsanteile die Kostenverteilung entsprechend anzupassen.

§ 5
Pflege- und Unterhaltungskosten

(1) Die Betriebs-, Pflege- und Instandhaltungskosten der in § 1 bezeichneten Anlage einschließlich Nebenanlagen teilen sich Stadt und Kreis gemäß §§ 5 und 7 dieser Vereinbarung.

(2) Der Personal- und Geräteeinsatz für die von der Stadt in Eigenleistung zu erbringenden Maßnahmen gemäß § 2 (1) a) wird entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der entstandene Aufwand ist durch quartalsweise vorzulegende Kostenstellenauswertungen zu dokumentieren.

(3) Die Betriebs-, Pflege und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß § 2 (1) b) werden entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der entstandene Aufwand wird durch Abrechnungsunterlagen mit Vorlage der Jahresrechnung belegt.

(4) Die Materialkosten, die im Zusammenhang mit den Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhaltung) nach § 2 (1) a) entstehen, insbesondere Kosten für Sand, Düngemittel, usw., werden ebenfalls entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der Aufwand ist durch Rechnungen, Lieferscheine, Lagerentnahmebelege etc. mit Vorlage der Jahresrechnung zu belegen.

§ 6
Zahlung, Fälligkeit

(1) Die Stadt wird den vom Kreis zu übernehmenden Anteil für die schulische Nutzung bis zum 15.03. des Folgejahres für das vorangegangene Jahr anfordern.

(2) Die Stadt ist berechtigt, monatliche angemessene Abschlagszahlungen zu verlangen. Diese Zahlungen sind zum 15. eines jeden Kalendermonats fällig.

§ 7
Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen

Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere grundhafte Erneuerung des Rasenspielfeldes, der Laufbahnen, der Tennensportflächen, der Wege- und Erschließungsflächen, Zuschaueranlagen, Zaun- und Toranlagen und Neubeschaffung/grundhafte Erneuerung technischer Anlagen wie beispielsweise Flutlichtanlagen, Drainagen, Beschallungsanlagen, Beregnungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, etc., die im Finanzhaushalt zu veranschlagen sind, werden im Einvernehmen der Vertragsbeteiligten vorgenommen.

Sie bedürfen zur haushaltsrechtlichen Absicherung der vorherigen Abstimmung zwischen Stadt und Kreis. Sie werden von Stadt und Kreis unabhängig der Nutzungsanteile jeweils zur Hälfte getragen.

§ 8
Laufzeit / Kündigung

(1) Die Vereinbarung wird mit Wirkung vom 01.01.2023 auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Jeder Vertragspartner kann die Vereinbarung aus wichtigem Grund mit einer Frist von 9 Monaten zum Ende des Kalenderjahres schriftlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn sich die Voraussetzungen, die zur vertraglichen Regelung geführt haben, wesentlich ändern, so dass ein Festhalten an der Vereinbarung unzumutbar ist.

§ 9
Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck in wirtschaftlicher Hinsicht am Nächsten kommen. Dasselbe gilt, wenn diese Vereinbarung eine ergänzungsbedürftige Lücke aufweisen sollte.

(3) Kreis und Stadt verpflichten sich, alles nach Treu und Glauben zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit der Vereinbarung zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

Zusätzlich beschließt die Stadtverordnetenversammlung, dass der Sozialausschuss regelmäßig in Form einer Mitteilung über Veränderungen an der Sportanlage der Adolf-Reichwein-Schule informiert werden soll.

Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

4.5 Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

Vorlage: 12/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorliegenden Beteiligungsbericht der Stadt Neu-Anspach für das Wirtschaftsjahr 2021.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5. Punkte mit Aussprache

5.1 60-19-10Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
- Festlegung des Verkaufspreises und Anzahl der Grundstücke

Vorlage: 11/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die ca. 520 m² große Teilfläche des Flurstücks 273/4 in der Rudolf-Selzer-Straße zu einem Verkaufspreis von 430,00 €/m² als Doppelhausgrundstück zu vermarkten.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5.2 2021 - 02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Vorlage: 16/2023

Wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen sind die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter während der Beratung und Beschlussfassung nicht im Sitzungsraum anwesend.

Für den Bauausschuss berichtet Ausschussvorsitzender Guntram Löffler. Der Bauausschuss habe der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

FWG-UBN-Fraktionsvorsitzender Hans-Peter Fleischer erklärt, seine Fraktion werde dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen. Mit dem Wegfall der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse öffne man Investoren Tür und Tor. Nun bestehe die Möglichkeit, Gebäude mit vier Vollgeschossen zu bauen. Genau das wolle seine Fraktion nicht.

Stadtverordnete Ulrike Bolz von der CDU-Fraktion erklärt, ihre Fraktion werde der Vorlage nicht zustimmen. Man sperre sich nicht gegen eine moderne Bauweise und man sei nicht gegen die Innenverdichtung. An dieser Stelle jedoch, für diesen Bebauungsplan, seien vier Vollgeschosse möglich und realistisch, nach der Hessischen Bauordnung sogar fünf Vollgeschosse. Dem könne man nicht zustimmen. Auch würden Garagen und Carport-Bebauung zur Berechnung hinzukommen, teilweise wäre sogar eine Grenzbebauung möglich. Mit diesem Bebauungsplan werde ein Einfügen in den vorhandenen Bestand absolut verhindert. Daher müsse man Grenzen aufzeigen, indem man eine Geschossflächenzahl festsetze. Daher mache man folgenden Vorschlag: Unter Beibehaltung von 11,50 Meter Höhe drei Vollgeschosse plus ein echtes Staffelgeschoss gemäß Bestimmungen in der Hessischen Bauordnung (HBO). Sie erhebt diesen Vorschlag zum Antrag. Sie erklärt, dass man nur hier zustimmen könne, sollte der Antrag abgelehnt werden, werde man die Beschlussvorlage ablehnen.

SPD-Fraktionsvorsitzender Dr. Kevin Kulp führt aus, dass die SPD-Fraktion der Beschlussvorlage zustimmen werde und man den Bebauungsplan in der vorgelegten Form ausdrücklich begrüße. Dieser führe die Stadt Neu-Anspach in eine Form der modernen Wohnbebauung und lasse überalterte Dorfstrukturen, wie sie offensichtlich von CDU und FWG-UBN für die Zukunft gewünscht sind, zurück. Was den Vortrag der Kollegin Bolz angehe, habe sie offensichtlich in die HBO geguckt, allerdings nicht in den Bebauungsplan, dann wäre nämlich nicht dieser Vortrag zustande gekommen. Wenn man auf Seite 7 des Bebauungsplans schaue, sehe man, dass eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 Meter festgesetzt sei und wenn man das auf Seite 8 mit der zulässigen GRZ und GFZ abgleiche, wird man feststellen, dass die vier und fünf Geschosse plus Staffelgeschoss zwar möglich

wären, rechnerisch aber nicht möglich sind. Weil die zulässigen Geschosse ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan zur GFZ und GRZ, und das wären, wenn man es hier runterrechne, drei Geschosse plus Staffelgeschoss. Insofern stimme es gar nicht, was hier in den Raum gestellt wurde. Das mache auch im Übrigen den Antrag inhaltlich obsolet, weil genau das ergebe sich aus den bereits vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans, somit werde man der Beschlussvorlage, nicht dem Antrag, zustimmen. Abschließend wolle man nochmal an die Ausführungen des Geschäftsführers der Wohnungsbaugesellschaft, Herr Valentin, in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses erinnern. Dieser habe in einem Vortrag zur Bau- und Wohnraumsituation dargestellt, dass gerade in Neu-Anspach Projekte häufig scheitern würden, weil man an Bau- und Maßvorstellungen festhalte, die nicht mehr zeitgemäß seien. Dies sei ein weiteres Indiz, dass man tatsächlich andere Wege beschreiten müsse.

NBL-Fraktionsvorsitzender Andreas Moses gibt dem traurigen Kapitel mit diesem Bebauungsplan die Überschrift „denn Sie wissen nicht, was Sie tun“: Er gibt an, dass alle, die heute diesem Bebauungsplan die Zustimmung geben, nicht wissen, was das in der Realisierung bedeutet. Nur die Investoren werden dadurch Gewinnmaximierung erreichen. Dies habe nichts mit der Schaffung von bezahlbaren Wohnraum zu tun, dieser werde dort nicht entstehen. Im betroffenen Plangebiet seien bis zu fünfstöckige Häuser möglich, damit verschandele man die gewachsene Struktur in diesem Gebiet.

Stadtverordnete Cornelia Scheer von der Fraktion Bündnis´90/Die Grünen erklärt, man habe die Argumente ausreichend diskutiert und höre jetzt wieder alle Gegenargumente, welche bereits bekannt seien. Sie macht deutlich, dass die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum in diesem Bereich nie ein Thema gewesen sei. Man bleibe bei der Entscheidung, an diesem Bebauungsplan festzuhalten.

Bernd Töpperwien, Fraktionsvorsitzender der b-now-Fraktion, findet es schade, dass so manch gesprochene Worte hier nicht durchdringen. Der Kollege Kulp habe es ausführlich erläutert. Die Rahmenbedingungen, die im Bebauungsplan festgehalten sind, erlauben diese fünfgeschossige Bebauung überhaupt nicht. Er bittet darum, nochmal ganz genau auch zuzuhören, was hier von den einzelnen Kollegen gesprochen werde und man sich nicht nur auf seine eigene Idee verlasse. Des Weiteren möchte er darauf hinweisen, dass der Bürgermeister zum Beginn der Diskussion mitgeteilt habe, dass es eine Bebauung bis 14 Meter Höhe gebe, man rede hier also nicht über Klein-Manhattan, man rede über eine Bebauung, die durchaus unterhalb des Rahmens bereits bestehender Bebauung bleibe. Aus diesem Grund werde seine Fraktion dem Bebauungsplan zustimmen.

Stadtverordnete Karin Birk-Lemper führt aus, dies sei heute eine öffentliche Sitzung, es gehöre dazu, wenn man über die Dinge diskutiere. Jeder dürfe seine Meinung zur Sache haben und diese auch entsprechend mitteilen. Und jede Fraktion dürfe auch Änderungsanträge stellen. Der Bürger müsse wissen, was die einzelnen Politiker zu den Sachverhalten denken.

Stadtverordneter Andreas Moses bittet darum, dass der CDU-Antrag getrennt abgestimmt werden solle. Zunächst über die 3 Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 Meter und danach über den Teil mit dem Staffelgeschoss. Sollte es zur Abstimmung über die Beschlussvorlage kommen, bittet er um namentliche Abstimmung.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino fasst den Antrag nochmal zusammen und erklärt, in welcher Reihenfolge er abstimmen lassen werde.

Beschlüsse:

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt es ab, wobei die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend sind, im Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ 3 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 Meter festzusetzen.

Beratungsergebnis: 21 Ja-Stimme(n), 12 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt es ab, wobei die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend sind, im Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ ein echtes Staffelgeschoss gemäß Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) festzusetzen.

Beratungsergebnis: 20 Ja-Stimme(n), 14 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, wobei die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend sind,

1. zu dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“, die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung und die Begründung hierzu gebilligt.

Beratungsergebnis: 18 Ja-Stimme(n), 16 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5.3 21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach
(Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
hier: Verlängerung der Veränderungssperre

Vorlage: 45/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit dem §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915), die am 25.02.2021 beschlossene und am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemachte nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern und erlässt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Neu-Anspach
über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Stadt Neu-Anspach hat zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße am 25.02.2021 die Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung für das Gebiet wird die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).

2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahres außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB). Eine etwaige nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5.4 Neuer Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis,
61250 Usingen

Vorlage: 330/2022

SPD-Fraktionsvorsitzender Dr. Kevin Kulp erklärt, seine Fraktion werde dem Gesellschaftervertrag nicht zustimmen, sondern ablehnen. Zur Begründung führt er aus, dass man in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses einen Antrag gestellt habe, wonach der Tätigkeitsbereich der Wohnungsbaugesellschaft auf das Usinger Land begrenzt hätte werden sollen. Dieser Antrag wurde abgelehnt und man sehe auch hier in der Stadtverordnetenversammlung keine realistische Möglichkeit, dass man den Antrag durchbekomme. Auch den neuen Namen der Wohnungsbaugesellschaft sehe man kritisch, anstatt „Leben und Wohnen im Taunus“ müsse es eigentlich „Usinger Land“ heißen. Auch müssen einige Dinge bezgl. des Aufsichtsrats der Gesellschaft angepasst werden. Er führt weiter aus, dass man es bedauerlich finde, dass der Vertrag von den anderen Fraktionen so hingenommen werde. In der Dezember-Sitzung der Stadtverordnetenversammlung haben alle Fraktionen gesagt, dass der Vertrag geändert werden müsse und in der vorliegenden Form nicht beschlossen werden könne. Es wurden Fragen an die Verwaltung eingereicht und man hat den Geschäftsführer in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses eingeladen. In der Ausschusssitzung und auch in der Stadtverordnetenversammlung stelle aber keine Fraktion, mit Ausnahme der SPD-Fraktion, einen Änderungsantrag. Diese Umstände führen dazu, dass seine Fraktion heute den gesamten Gesellschaftsvertrag ablehne.

FWG-UBN-Fraktionsvorsitzender Hans-Peter Fleischer erwidert, seine Fraktion habe sich auch Gedanken um diesen Vertrag gemacht. Der Geschäftsführer habe in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vieles erklärt und die Dinge erläutert. Bauvorhaben werden wie beim Ablauf in der freien Wirtschaft als Projekte betrieben und je nach Ergebnis durchgeführt oder eben nicht. Dies habe seine Fraktion dazu bewogen, zuzustimmen. Zum Grundstück Eppsteiner Weg wolle er nur anmerken, dass man der Wohnungsbau falsche Voraussetzungen geliefert habe. Man müsse entsprechendes dafür tun, so z. B. über Änderungen in der Stellplatzsatzung nachdenken, vielleicht könne man auf die Tiefgarage verzichten. Auch müsse man überlegen, ob man die Grundstückspreise senke.

Stadtverordnete Regina Schirner, Fraktionsvorsitzende der Fraktion Bündnis´90/Die Grünen, erklärt, man habe sich auch mit dem Vertrag befasst. Man habe Fragen gestellt, welche alle beantwortet wurden. Ihre Fraktion werde der Beschlussvorlage zustimmen.

NBL-Fraktionsvorsitzender Andreas Moses weist daraufhin, dass die Dinge in Zukunft wichtig seien, welche der Kollege Fleischer angesprochen habe. Auch müsse man regelmäßig die Informationen von der Wohnungsbaugesellschaft anfordern. Man wolle heute die Sache nicht aufhalten und werde sich deshalb der Stimme enthalten.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dem neuen Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH, Weilburger Straße 5 in 61250 Usingen mit Namensänderung in „Leben und Wohnen im Taunus GmbH“ zuzustimmen.
Anlage zu UR.-Nr. 1/1990

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis
61250 Usingen

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma

„Leben und Wohnen im Taunus GmbH"

Sie hat ihren Sitz in 61250 Usingen.

II. Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts-und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundtücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

5. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, das heißt eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitales sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

6. Die Gesellschaft ist am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf im Veranlagungsjahr 1990 ausschließlich Geschäfte betreiben, die nach den am 31.12.1989 geltenden Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zulässig waren.

III. Stammkapital und Stammeinlagen

§ 3

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 966.689,33 (i. W. :
Neunhundertsechsundsechzigtausendsechshundertneunundachtzig Euro dreiunddreißig Cent).

2. Von diesem Stammkapital halten die Gesellschafter*) folgende Stammeinlagen:

*) Um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten, wird in diesem Vertrag das generische Maskulinum verwendet.

	EUR	%
Hochtaunuskreis	200.221,90	20,71
Stadt Usingen	62.121,96	6,43
Stadt Neu-Anspach	289.646,85	29,96
Gemeinde Grävenwiesbach	124.448,44	12,87
Gemeinde Schmitten	97.145,46	10,05
Gemeinde Weilrod	84.976,71	8,79
Gemeinde Wehrheim	83.995,03	8,69
Gemeinde Waldems	20.809 58	2,15
	963.365,93	99,65
Eigene Anteile	3.323,40	0,35
	966.689,33	**100,00**

3. Der Hochtaunuskreis und die Gemeinden müssen als Gesellschafter mindestens über 51 Prozent der Stimmen verfügen.

§ 4

1. Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

2. Ausscheidende Gesellschafter erhalten nach vorrangiger Befriedigung offener Forderungen nicht mehr als ihre gezahlten Einlagen zurück.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 5

Organe der Gesellschaft sind:
a. die Geschäftsführung,
b. der Aufsichtsrat,
c. die Gesellschaftsversammlung.

§ 6

1. Mit Mitgliedern der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates darf die Gesellschaft Geschäfte und Rechtsgeschäfte nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zustimmt.

Entsprechendes gilt bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und weiteren nahen Angehörigen der Mitglieder der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates. Die Betroffenen sind nicht stimmberechtigt.

2. Abs. 1 gilt ferner für ein Rechtsgeschäft zwischen der Gesellschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20 Prozent beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

A. Geschäftsführung

§ 7

1. Die Geschäftsführung besteht aus einem oder mehreren Geschäftsführern, die haupt-oder nebenamtlich tätig sein können.

2. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt. Zukünftige Bestellungen erfolgen auf die Dauer von fünf Jahren. Wiederholte Bestellungen sind jeweils für die Dauer von fünf Jahren zulässig. Sie bedürfen eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann.

Die Bestellung kann aus wichtigem Grund von der Gesellschaftsversammlung widerrufen werden.

3. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen.

Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.

4. Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer der Bestellung geschlossen. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.

5. Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstands oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden.

6. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.

§ 8

1. Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich die Gesellschaft.

2. Einzelne oder alle Mitglieder der Geschäftsführung können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, zweiter Fall BGB, befreit werden.

3. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Einzelne Geschäftsführer können zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden.

4. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Ergebnisverwendung vorzulegen.

5. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

6. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnimmt, Auskunft zu erteilen.

§ 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

B. Aufsichtsrat

§ 10

1. Der Aufsichtsrat besteht aus
   a. dem jeweiligen Landrat des Hochtaunuskreises oder einem vom ihm benannten Mitglied des Kreisausschusses als Vorsitzenden,
   b. einem Stellvertreter,
   c. dem Schriftführer,
   d. fünf weiteren Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder nach 1 b) bis d) werden von der Gesellschaftsversammlung für jeweils 3 Geschäftsjahre gewählt. Ihre Amtszeit endet am Schluss der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, hierbei wird das Jahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig.

2. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Organ eines Gesellschafters an, endet seine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, wenn er seine Mitgliedschaft in dem Organ des Gesellschafters verliert. An seine Stelle tritt für den Rest der Amtszeit im Aufsichtsrat sein Nachfolger im Organ des Gesellschafters mit der Maßgabe, dass die auf den Wechsel folgende Gesellschafterversammlung die Nachfolge zu bestätigen oder einen anderen Nachfolger zu wählen hat. Bei dem vorzeitigen Ausscheiden sonstiger Aufsichtsratsmitglieder ist für den Rest der Amtszeit ein Nachfolger zu wählen.

3. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzuberufen und durch die Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 13 Abs. 2), so muss unverzüglich eine Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden. Die Amtsdauer, des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds Gewählten, beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

4. Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger und die im Gesellschaftsvertrag für die Bekanntmachung der Gesellschaft bestimmten anderen öffentlichen Blätter bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.

5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer, Prokuristen oder zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigte Handlungsbevollmächtigte sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

6. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates einschließlich seines Vorsitzenden ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung wird gewährt; Maßstab ist die Entschädigungsordnung des Hochtaunuskreises.

§ 11

1. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.

2. Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehört insbesondere:
   a. die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung,
   b. die Bestellung und der Widerruf der Bestellung der Geschäftsführer sowie Abschluss, Änderung, Aufhebung oder Kündigung der Anstellungsverträge,
   c. die Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert,
   d. Teilnahme an der Gesellschafterversammlung,
   e. Prüfung des Jahresabschlusses und Bericht an die Gesellschafterversammlung gemäß § 14.

3. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

4. Der Aufsichtsrat kann von der Geschäftsführung jederzeit eine Berichterstattung nach Maßgabe des § 90 Abs. 3, 4 und 5 S. 1 und 2 AktG verlangen.

5. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

6. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

§ 12

1. Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

2. Soweit gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, beschränkt sich die Haftung des Aufsichtsrates auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Werden Vertreter der Gemeinde aus ihrer Tätigkeit bei einer Gesellschaft haftbar gemacht, so hat ihnen die Gemeinde den Schaden zu ersetzen, es sei denn, dass sie ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Auch in diesem Falle ist die Gemeinde schadenersatzpflichtig, wenn die Vertreter der Gemeinde nach Weisung gehandelt haben (§ 125 Abs. 3 HGO).

§13

1. Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf Sitzungen ab, mindestens eine Sitzung im Kalenderhalbjahr. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Einberufung der Sitzungen erfolgt nach Wahl des Vorsitzenden schriftlich, per Telefax, telefonisch oder unter Nutzung elektronischer Medien (z.B. E-Mail).
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder der/die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.

2. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 10) bei der Beschlussfassung anwesend sind. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

3. Aufsichtsratsmitglieder können auch ohne physische Anwesenheit am Ort der Sitzung mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder Video) an der Sitzung teilnehmen, wenn nicht mehr als ein Drittel der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.

4. Eine Sitzung des Aufsichtsrates kann auch ohne physische Anwesenheit mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder per Videokonferenz) durchgeführt werden.

5. Schriftliche Beschlussfassungen ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn nicht mehr als die Hälfte der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.

6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

7. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben.

8. Der/die Geschäftsführer nimmt/nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.

§ 14

1. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Ergebnisverwendung zu prüfen und hierüber an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

2. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem/den Geschäftsführer /n die Beschlussfassung über
   a. die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
   b. die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 2),
   c. die Zustimmung zur Erteilung und zum Widerruf von Prokura,
   d. die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4),
   e. die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
   f. die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer.

C. Gesellschafterversammlung

§ 15

1. Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus.

2. In der Gesellschafterversammlung gewähren je EUR 255,65 eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

3. Ein Gesellschafter, der durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben. Das gilt auch von einer Beschlussfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäftes oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegenüber einem Gesellschafter betrifft.

4. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Vertreter in der Gesellschafterversammlung möglichst paritätisch durch Frauen und Männer besetzt werden.

§ 16

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal im Kalenderjahr in der Regel im Hochtaunuskreis statt.

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen.

3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

4. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn
   a. sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist,
   b. die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§13 Abs. 2),
   c. die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll,
   d. Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung der Versammlung verlangen.

5. Die Gesellschafterversammlung kann ganz oder teilweise mit persönlicher Anwesenheit oder virtuell (Videotelefonie, Telefonkonferenz etc.) abgehalten werden. Die Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse schriftlich oder im Wege von Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz) auch ohne Einberufung einer Sitzung herbeiführen, soweit das Gesetz keine andere Form vorschreibt.

§ 17

1. Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von den Geschäftsführern einberufen.

2. Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung schriftlich an die Gesellschafter. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

3. Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und

der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

4. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführer oder des Aufsichtsrates. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.

5. Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluss gefasst werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind und keiner der Gesellschafter der Beschlussfassung widerspricht.

§ 18

1. Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Versammlung zu leiten.

2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

3. Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu §19 f, g, h, k ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.

4. Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

5. Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt. Im Übrigen wird der Wahlvorgang durch eine von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Wahlordnung geregelt.

6. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 19

1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,
   a. den Lagebericht,
   b. den Bericht des Aufsichtsrates,
   c. den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers

   zu beraten.

2. Ihr obliegt die Beschlussfassung über
   a. die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
   b. die Verwendung des Bilanzgewinnes,
   c. den Ausgleich des Bilanzverlustes,
   d. den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
   e. die Einziehung von Geschäftsanteilen,
   f. die Entlastung des/der Geschäftsführer(s) und des Aufsichtsrates,
   g. die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
   h. den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   i. die Genehmigung der Geschäftsordnung und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrates,

k. die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,
l. die Zustimmung zu Entscheidungsgegenständen, die die Gesellschafterversammlung durch Beschluss von ihrer Zustimmung abhängig gemacht hat,
m. die Änderung des Gesellschaftervertrages,
n. die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft.

§ 20

1. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über
   a. den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   b. die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 19 Buchst. m)),
   c. die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§19 Buchst. n))

bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 18 Abs. 4).

3. Ein Beschluss über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

V. Rechnungslegung

§ 21

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.

2. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.

3. Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss ist nach den gesetzlichen Vorgaben aufzustellen.

4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Der Lagebericht hat den Anforderungen des § 289 HGB zu entsprechen.

VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 22

1. Aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens zehn Prozent des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitales erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. § 150 Abs. 3 und **4** AktG gelten entsprechend.

2. Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in und die Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.

§ 23

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

3. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit.

4. Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft - zusätzlich - einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden, anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.

§ 24

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VII. Offenlegung, Bekanntmachung

§ 25

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk sowie des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden. Außerdem erfolgen Bekanntmachungen im „Usinger Anzeiger".

VIII. Prüfung der Gesellschaft

§ 26

1. Die Gesellschaft unterliegt der Pflichtprüfung nach § 316 HGB. Der Abschlussprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 HGrG vor.

2. Die zuständigen Rechnungsprüfungsbehörden können sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung nach § 44 HGrG auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften der Gesellschaft gemäß § 54 HGrG einsehen.

3. Die Gesellschafterversammlung bestimmt den Prüfer für die Jahresabschlussprüfung.

IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 27

1. Die Gesellschaft wird aufgelöst
   a. durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
   b. durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.

Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.

Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Beratungsergebnis: 26 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)

6. Mitteilungen des Magistrats

6.1 2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II) Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand

Vorlage: 17/2023

Mitteilung:

Am 25.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Planziel ist die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der Änderungen an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 im Usinger Anzeiger veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Zudem wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2020 der Wunsch geäußert den Lebensmittelladen in mindestens der bisherigen Größe zu erhalten. Dieser Wunsch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Der Eigentümer war bereit auf den Wunsch der Politik einzugehen und hat mehrere Planungen mit Räumlichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie Wohnbebauung vorgelegt. Ein Planungszwischenstand wurde der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 vorgelegt. Der Planung wurde nicht zugestimmt, die geplante Verkaufsfläche sollte auf die derzeit bestehende Verkaufsfläche vergrößert werden.

Diesem Wunsch ist der Grundstückseigentümer ebenfalls nachgekommen, konnte sich jedoch für die Planung selbst nicht begeistern, da weitere Wohnfläche weggefallen wäre. Zudem halte er die Verkaufsfläche für nur schwer zu verpachten. Auch die Wirtschaftsförderung hat sich zur Vermittlung von möglichen Pächtern bemüht, bisher konnte allerdings noch keine passende Lösung gefunden werden, da die Vorstellungen von Interessenten nicht mit denen des Eigentümers in Einklang zu bringen sind. Generell wird der Standort von Filialisten als schwierig angesehen. Die von den Interessenten akzeptierten Mietpreise liegen weit unter der Kostendeckung bei einem Neubau durch den Eigentümer. Ein Kompromiss kam bisher nicht zustande.

Im Dezember 2023 hat der Grundstückseigentümer nun erst einmal Abstand von der Planung genommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Veränderungssperre nach zwei Jahren, somit zum 26.03.2023, ausläuft.

6.2 Fahrdienst für Seniorinnen und Senioren

Vorlage: 18/2023

Mitteilung:

Im Haushalt 2023 wurde auf Wunsch des Seniorenbeirats beschlossen, die Mittel für die Mobilität der Seniorinnen und Senioren auf 20.000 € zu erhöhen.

Die Vertragsgrundlage mit dem ortsansässigen Taxi Unternehmen sieht eine Kündigungsmöglichkeit 3 Monate zum Jahresende vor. Damit ist die Stadt 2023 noch an den Vertragspartner AMINA Taxi und die hier getroffenen Vertragsinhalte gebunden.

Um das vorhandene Angebot anzupassen und ggfls. zu erweitern, hat die Verwaltung mit dem Anbieter ab 1. März 2023 vereinbart, einen zusätzlichen Betriebstag für die Beförderung anzubieten.
Nach einer 3-monatigen Testphase wird die Verwaltung evaluieren, inwieweit das zusätzliche Angebot angenommen wurde.
Das Ergebnis wird den städtischen Gremien rechtzeitig mitgeteilt, sodass die weitere Vorgehensweise beraten und beschlossen werden kann.

Das derzeitige Angebot der Stadt mit dem AMINA Taxi hat sich etabliert und wird rege genutzt. Die Kooperation mit dem ortsansässigen Unternehmen zeichnet sich durch Zuverlässigkeit und Kontinuität aus.

Ein anderer Ansatz wäre ab 2024 die Anschaffung eines Bürger-Buses. Zu diesem Thema hat sich der LB Familie, Sport und Kultur mit der Stadt Usingen in Verbindung gesetzt.

Der Bürgerbus wird von der Landesstiftung „Miteinander in Hessen“ gespendet.

Dieses Angebot ist für Regionen interessant in denen eine konstante Beförderung durch den ÖPNV nicht wirtschaftlich ist. Um in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, ist eine Konzeptentwicklung notwendig. Dieser Fahrdienst wird über Ehrenamtliche organisiert und durchgeführt, was auch die kontinuierliche Findung neuer Fahrerinnen und Fahrer erfordert.

In Usingen wurde hierzu ein Verein gegründet. Derzeit gibt es dort ausreichend Fahrerinnen und Fahrer.

Die Anmeldung für den Fahrdienst ist zur Fahrplanerstellung einen Tag vorher notwendig.
Der Verein trägt die Kosten der Vollkaskoversicherung inkl. Schutzbrief (aktuell 2.500 €). Zur Deckung der Kosten (Inspektion/Reparaturen/Versicherung) sind auch Spenden und Sponsoring erforderlich.
Die Ladegebühr für den gestifteten E-Bus (inkl. Wall Box) übernimmt die Stadt Usingen. Hauptsächlich wird der Bus in Usingen für Einkäufe genutzt. Das Angebot an 2 Tagen in der Woche wird bisher noch sehr wenig genutzt.

6.3 Beginn der Rückschnitts-und Fällarbeiten für die Elektrifizierung der Taunusbahn

Vorlage: 20/2023

Mitteilung:

Am 16.01.2023 wurde mit den Rückschnitts- und Fällarbeiten entlang der Schienentrasse begonnen. Ebenso soll Ende Januar / Anfang Februar mit den Rückschnitt- und Fällarbeiten auf den Kompensationsflächen begonnen werden, da die Brut- und Setzzeiten eingehalten werden müssen. Die ökologische Bauüberwachung wird vom Planungsbüro PGNU übernommen.

Es liegt eine vorläufige Anordnung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 08.12.2022 vor, in der die oben angegebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzeitig umgesetzt werden dürfen.

6.4 Aktuelles Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land

Vorlage: 26/2023

Mitteilung:

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt informiert in dem beigefügten Vermerk über das aktuelle Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land.

6.5 Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach

Vorlage: 30/2023

Mitteilung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 beschlossen, die EnergyEffizienz GmbH, 68623 Lampertheim, mit der Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgte am 21.12.2023.

In einem ersten Kick-Off-Termin am 24.01.2023 wurde die Vorgehensweise für die Konzepterstellung besprochen.

Der erste Projektschritt wird die Erstellung einer Energie- und Treibhausgas-Bilanz sein mit den aktuellen Energieverbräuchen und daraus resultierenden CO2-Emissionen in den Bereichen private Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung, Industrie, Kommunale Liegenschaften/Straßenbeleuchtung und Verkehr/Mobilität. Für die Bilanzierung und die Potenzialanalyse werden die lokal verfügbaren Daten intern und extern abgefragt und bundes- bzw. landesdurchschnittliche Kennwerte zugrunde gelegt. Für die Bilanzierung wird das Bilanzierungstool ECOSPEED Region verwendet, welches die Stadt als Klima-Kommune über die LandesEnergieAgentur kostenfrei zur Verfügung gestellt bekommen hat.

Die Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes soll wieder mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und weiteren lokalen Akteuren erfolgen. Hierzu wird das Fachbüro einen Konzeptvorschlag vorlegen. Ein Maßnahmenkatalog nach Themenfeldern und Priorisierung sowie die Erstellung eines Controllingkonzepts und eine Kommunikationsstrategie sind ebenfalls Pflichtbestandteile eines integrierten Klimaschutzkonzeptes.

6.6 Jahres-Leistungsverzeichnis „Asphaltarbeiten“ 2023 Vergabe der Bauleistungen

Vorlage: 34/2023

Mitteilung:

Die Durchführung von Straßenunterhaltungsmaßnahmen ist im Bezug der Verkehrssicherungspflicht als Straßenbaulastträger (Stadt) zwingend erforderlich. Die in diesem Rahmen durchzuführenden „Asphaltarbeiten“ sollen daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sind bei erneuter Ausschreibung der Leistungen kräftige Preiserhöhungen zu erwarten. Um diese zu umgehen, wurde das für 2022 beauftragte Unternehmen, Fa. MHW GmbH, angefragt, ob es bereit ist, die beauftragten Asphaltarbeiten auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. MHW GmbH stimmte der Anfrage mit Schreiben vom 02.11.2022 zu. Der mit Schreiben vom 10.03.2022 beantragte und seitens der Stadt genehmigte 10-prozentige Aufschlag auf die Materialkosten wurde berücksichtigt und die Einheitspreise eingerechnet.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 375/2022, wurden die im Rahmen eines Jahres-Leistungsverzeichnisses durchzuführenden Asphaltarbeiten beauftragt.

Beauftragt wurde die die Firma MHW GmbH, Nelkenstraße 2a, 35781 Weilburg, mit einer Angebotssumme von brutto 139.962,33 EUR.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, über das Sachkonto 6165000, Kostenstelle 62541100, Kostenträger 541010.

6.7 Jahres-Leistungsverzeichnis „Betonwerksteinarbeiten“ 2023 Vergabe der Bauleistungen

Vorlage: 35/2023

Mitteilung:

Die Durchführung von Straßenunterhaltungsmaßnahmen ist im Bezug der Verkehrssicherungspflicht als Straßenbaulastträger (Stadt) zwingend erforderlich. Die in diesem Rahmen durchzuführenden „Betonwerksteinarbeiten“ sollen daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sind bei erneuter Ausschreibung der Leistungen kräftige Preiserhöhungen zu erwarten. Um diese zu umgehen, wurde das für 2022 beauftragte Unternehmen, Fa. MHW GmbH, angefragt, ob es bereit ist, die beauftragten Asphaltarbeiten auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. MHW GmbH stimmte der Anfrage mit Schreiben vom 02.11.2022 zu. Der mit Schreiben vom 10.03.2022 beantragte und seitens der Stadt genehmigte 10-prozentige Aufschlag auf die Materialkosten wurde berücksichtigt und die Einheitspreise eingerechnet.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 376/2022, wurden die im Rahmen eines Jahres-Leistungsverzeichnisses durchzuführenden Asphaltarbeiten beauftragt.

Beauftragt wurde die Firma MHW GmbH, Nelkenstraße 2a, 35781 Weilburg, mit einer Angebotssumme von brutto 90.521,50 EUR.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, über das Sachkonto 6165000, Kostenstelle 62541100, Kostenträger 541010.

6.8 Jahres-Leistungsverzeichnis „Hausanschlüsse und Notdienste“ 2023 Vergabe der Bauleistungen

Vorlage: 36/2023

Mitteilung:

Die Ausschreibung und Beauftragung von Leistungen für „Hausanschlüsse und Notdienst“ sind zwingend erforderlich, da gesetzlich jedes Baugrundstück erschlossen werden muss, sowie im Zuge der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und des Brandschutzes notwendig. Die in diesem Rahmen durchzuführenden Arbeiten wurden daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt.

Um zu erwartende kräftige Preiserhöhungen zu umgehen, wurden die 3 für 2022 beauftragten Firmen angefragt, ob sie bereit sind, die beauftragten Leistungen für „Hausanschlüsse und Notdienst“ auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. Dirik Bau stimmte der Anfrage ohne weitere Auflage zu. Fa. MHW GmbH und Fa. Hirschberger Bau GmbH verlangten Aufschläge auf die Leistungspositionen. Diese wurden eingerechnet, die bestehenden Leistungsverzeichnisse neu bewertet und dem Magistrat zur Beauftragung vorgelegt.

Zur Sicherstellung des in den Leistungen enthaltenen 365-tägigen Notdienstes rund um die Uhr sollen alle 3 Firmen beauftragt werden, unter Hinweis, dass die eingereichten Auftragssummen nicht erreicht werden.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 374/2022, wurden die im Rahmen des Jahres-Leistungsverzeichnisses „Hausanschlüsse und Notdienst“ durchzuführenden Leistungen daher wie folgt beauftragt:

Der **Hauptauftrag** wurde an die **Fa. Dirik Bau GmbH**, Am gebackenen Stein 10, 61250 Usingen, mit einer Auftragssumme von brutto 257.773,64 EUR vergeben.

Der **1. Nebenauftrag** wurde an die **Fa. MHW GmbH**, Nelkenweg 2a, 35781 Weilburg, mit einer Auftragssumme von brutto 277.403,72 EUR vergeben.

Der **2. Nebenauftrag** wurde an die **Fa. Hirschberger Bau GmbH**, Am Dornbusch 8b, 61250 Usingen mit einer Auftragssumme von 284.038,93 EUR vergeben.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, durch folgende Sachkonten:

6090000 Kanalanschluss mit Kostenerstattung, 6163000 Kanalanschluss ohne Kostenerstattung, 6165000 Wasserhausanschluss ohne Kostenerstattung und 6069000 Wasserhausanschluss mit Kostenerstattung.

Auf den vorgenannten Sachkonten stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.

7. Liste offener Punkte / Beschlusskontrolle

8. Anfragen und Anregungen

8.1 Anfrage der CDU-Fraktion bzgl. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner gegen Hochwasser im Stadtteil Westerfeld
Direkte Beantwortung der Anfrage

Vorlage: 42/2023

Beschluss:

Im Nachgang zur gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses des Umweltausschusses im November 2022 stellt die CDU die Frage, welche Maßnahmen zum Schutz der/des Anwohners gegen Hochwasser bereits initiiert und umgesetzt wurden. Dies auch im Hinblick auf den Biber, der dort maßgeblich an der Überschwemmung größerer Gebiete beteiligt ist.

Starkregenereignisse hatten u.a. im Stadtteil Westerfeld für Überschwemmungen gesorgt. Dabei entstand zum Teil erheblicher Sachschaden. Bei der gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses und des Umweltausschusses im November 2022 wurde die Situation begutachtet und seitens der Verwaltung erläutert.

Der CDU ist es wichtig, dass nicht nur eine Schadensaufnahme erfolgt, sondern das neben mittelfristigen Lösungen auch sofort umsetzbare, wirksame Maßnahmen eingeleitet werden. Gerade im Bereich des Biberdammes muss die Gefahr von Hochwasser verhindert oder zumindest deren Auswirkungen reduziert werden. Das nicht nur für den Fall von Hochwasser.

Die Anfrage der CDU-Fraktion kann wie folgt beantwortet werden:

Thema Hochwasserschutz in Neu-Anspach
Die aktuelle Matrixliste mit den Sachständen zu den verschiedenen Maßnahmen, zum Stichtag 07.02.2023, ist als Anlage beigefügt.

Eine Informationsveranstaltung zum Thema Hochwasserschutz findet am Freitag, 24. Februar 2023, 19:30 Uhr, im Bürgerhaus Neu-Anspach statt.

Thema Biberdamm
Der Biber am Häuserbach in Westerfeld hat das Ziel, den Bachlauf so hoch wie möglich anzustauen, auch über die eigentliche Gewässerparzelle hinaus auf die landwirtschaftlichen und privaten Grundstücke. Die Verwaltung ist in engem Kontakt mit den Eigentümern und Pächtern der betroffenen Grundstücke. Das Ziel ist, die Anstauhöhe des Biberdamms auf ein für die Anwohner akzeptables Maß zu begrenzen. Da der Biber eine

strenggeschützte Tierart ist, benötigt die Verwaltung die Zustimmung folgender übergeordneter Behörden, um Maßnahmen am Dammbau ausführen zu dürfen:

- Bibermanagement des Regierungspräsidiums Darmstadt,
- Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises,
- Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises,
- Amt für ländlichen Raum des Hochtaunuskreises.

In einem ersten Schritt erhielt die Verwaltung die Genehmigung/Aufgabe, ein Drainagerohr in den Damm zu legen. Dieses Drainagerohr musste, da es nicht den gewünschten Erfolg brachte, nochmals um 20 cm tiefer gelegt werden. Mit dem Einsetzen der winterlichen Niederschläge hat sich gezeigt, dass das Rohr nicht ausreichend groß dimensioniert ist, um das Wasser abzutransportieren. Seitdem stehen Teile des Grundstücks Am Bächweg 6 permanent unter Wasser. Daraufhin wurde von den übergeordneten Behörden genehmigt:

1. Das Rohr mit einem steileren Gefälle einzubauen.
2. Die Verlängerung des Damms oberhalb der Gewässerparzelle aus Schwämmgut und das illegal abgelagerte Schnittgut, welches der Biber mit seinem Damm verbunden hat, zu entfernen.
3. Ein Umgehungsgerinne anzulegen.

<u>Aktuelle Sachstände:</u>
Maßnahme 1: Ist beauftragt (Firma Thomas Jäger, Neu-Anspach), konnte jedoch auf Grund des starken Wasseraufkommens noch nicht umgesetzt werden.

Maßnahme 2: Wurde umgesetzt und hat eine Absenkung der Stauhöhe um ca. 20 cm gebracht, dennoch steht Wasser auf dem Grundstück Am Bächweg 6. Diese Maßnahme muss ca. alle 2-3 Tage wiederholt werden, da der Biber dagegen arbeitet.

Maßnahme 3: Konnte erst zum Teil umgesetzt werden, da das Gelände mit einem Bagger nicht mehr befahrbar ist. Der Leistungsbereich hat sich jetzt entschlossen, die Umgehungsgerinne per Handarbeit graben zu lassen, da nicht mehr mit ausreichendem Bodenfrost gerechnet wird.

Sollten die bisher genehmigten Maßnahmen kein befriedigendes Ergebnis ergeben, werden mit den übergeordneten Behörden weitere Maßnahmen erörtert/abgestimmt.

9. Sonstige Anfragen und Anregungen

Bürgermeister Thomas Pauli gibt eine Ergänzung zu den Mitteilungen des Magistrats ab. Der Magistrat wurde kurzfristig bereits informiert, aufgrund der Einladungsfristen hat es aber nicht für die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung gereicht.

Bereits in der vergangenen Woche sind in der Kita Hausener Rappelkiste mehrere Fälle eines Magen-Darm-Infektes und/oder Erbrechen aufgetreten. Das Gesundheitsamt hat daraufhin am 16.02.2023 über die Kita ein Schreiben an die Eltern mit der Bitte verteilen lassen, mit dem zum Schutz der Kinder und zur Unterbrechung der Weiterverbreitung Kinder erst wieder in die Kita gebracht werden sollen, wenn sie 48 Stunden, nicht wie bisher 24 Stunden, symptomfrei waren.

Da die Weiterverbreitung nicht eingedämmt werden konnte, erfolgte am 21.02.2023 die Anordnung des Gesundheitsamtes zur Schließung der Kindertagesstätte für die Zeit vom 22. bis 24.02.2023. Weiter können die Kinder ab Montag den 27.02.2023 die Kita nur dann wieder besuchen, wenn Sie 48 Stunden vollständig symptomfrei waren und ansonsten niemand in der Familie an einem Magen-Darm-Infekt erkrankt ist.

9.1 Anfragen und Anregungen

Stadtverordneter Christian Holm berichtet, dass in der dunklen Jahreszeit vermehrt Fahrradfahrer und auch Fußgänger in dunkler Kleidung im Stadtgebiet unterwegs sind. Hierbei käme es immer wieder zu gefährlichen Situationen. Vielleicht sei es möglich, dass die Polizei am Abend eine Runde fahre und hin und wieder auf die Gefährlichkeit Hinweise und Tipps zur besseren Wahrnehmung im Straßenverkehr gebe.

9.2 Anfragen und Anregungen

Stadtverordneter Jan Muschter fragt nach dem Sachstand Jugendzentrum/ehem. Club 73 im Stadtteil Westerfeld. Bei Übernahme bzw. nach dem Eigentümerwechsel wurde gesagt, die Nutzung der Räumlichkeit solle weiterhin möglich sein. Er fragt, ob bzw. wann dies wieder möglich sei und eine Perspektive für einen Weiterbetrieb bestehe.

Bürgermeister Thomas Pauli antwortet direkt, dass in früheren Zeiten, als die Kirche noch Eigentümer der Immobilie gewesen sei, die Räumlichkeiten kostenfrei zur Verfügung gestellt wurden. Mit dem neuen Eigentümer sei dies nicht mehr möglich. Es habe schon mehrere Gespräche/Verhandlungen gegeben, jedoch sind die preislichen Vorstellungen des neuen Eigentümers sehr weit entfernt von den preislichen Vorstellungen der Verwaltung. Auch der Magistrat habe bislang nicht zugestimmt. Er wünsche sich ein anderes Ergebnis, aber dies sei noch nicht gelungen.

Dies Tagesordnung ist hiermit erledigt. Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino dankt für die konstruktive Arbeit, wünscht einen angenehmen Abend und schließt die Sitzung um 21:01 Uhr.

Holger Bellino		Mathias Schnorr
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung		Schriftführer

B e s c h l ü s s e d e r S t a d t v e r o r d n e t e n v e r s a m m l u n g

Nr. 12

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom Donnerstag, den 23.02.2023.

1. Ernennungen/Verabschiedungen

1.1 Ernennung unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach als Wehrführer und stellv. Wehrführer

Vorlage: 40/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt:

1. Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Neu-Anspach die Wahl von Herrn Andre Köhler zum Wehrführer der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und die Ernennung, unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit, zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach.

2. Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Neu-Anspach die Wahl von Herrn Tino Troppschug zum stellv. Wehrführer der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und die Ernennung, unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit, zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

1.2 Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführers der FFW Rod am Berg aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit

Vorlage: 7/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt gemäß § 41 des Hessischen Beamtengesetzes die Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführer Eric Mank aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2. Genehmigung der Niederschrift Nr. XIII/11/2023 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022

Beschluss

Die Niederschrift Nr. XIII/11/2022 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Anträge

3.1 Antrag der CDU-Fraktion bzgl. Präsentation der Planung zum Nachfolgeprojekt "Hochtaunusstift"

Vorlage: 43/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, den Stand der Planung zum Nachfolgeprojekt „Hochtaunusstift“ durch den Investor oder durch den vom Investor beauftragten Architekten, öffentlich präsentieren zu lassen.

In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, dass eine Pflegebedarfsplanung für die Stadt Neu-Anspach vorgelegt wird. Diese Grundlage ist für eine Entscheidung zum Projekt von großer Bedeutung.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Punkte ohne Aussprache

4.1 Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Hier: Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 teilw., Auf dem Eichenbiegel (Steinkaut)

Vorlage: 381/2022

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie den Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme mit dem Hochtaunuskreis für die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 (teilw.).

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.2 Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Hier: Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60

Vorlage: 382/2022

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie den Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme mit dem Hochtaunuskreis für das Grundstück Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.3 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Vorlage: 10/2023

Beschlüsse:

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt es ab, die Passage im Abschnitt 5.2, Abs. 3 sowie die Passage im Abschnitt 5.3, Abs. 1, Satz 3 in der Begründung zum Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord, 6. Änderung, zu streichen.

Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. zu dem Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. den Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung und die Begründung hierzu gebilligt.

Beratungsergebnis: 31 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.4 Sportplatz an der Adolf-Reichwein-Schule
Abschluss einer neuen Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis zur anteiligen Übernahme von Pflege- und Unterhaltskosten

Vorlage: 379/2022

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die nachfolgende Vereinbarung zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlage an der Adolf-Reichwein-Schule zum 01.01.2023 mit dem Hochtaunuskreis.

Vereinbarung

zwischen

dem Hochtaunuskreis, vertreten durch den Kreisausschuss,
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 in 61352 Bad Homburg v.d.Höhe

- nachfolgend „Kreis“ genannt

und

der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26 in 61267 Neu-Anspach

- nachfolgend „Stadt“ genannt

Vorbemerkung

Unter finanzieller Beteiligung des Kreises hat die Stadt auf ihre Kosten in eigener Zuständigkeit als Bauherrin und Betreiberin auf in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz eine Sportaußenanlage für den Schulsport mit Leichtathletiknutzung durch Vereine errichtet.

Zur Pflege und Unterhaltung der städtischen Sportaußenanlage wurde am 02.07./01.11.1990 eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen. Da die inhaltlichen Abreden dieser Vereinbarung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, wurde sie zum 31.10.2018 gekündigt und soll durch eine modifizierte Fassung ersetzt werden.

§ 1
Gegenstand der Vereinbarung

(1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke

- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 32/3; Größe 21.610 m²
- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 763/15; Größe 1.607 m²
- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 761/1; Größe 916 m²
  (hier eine Teilfläche von ca. 375 m²)

Es handelt sich bei den Grundstücken um die Sportaußenanlage an der Wiesenau. Die Fläche ist in dem dieser Verwaltungsvereinbarung beigefügten Plan, der Bestandteil der Vereinbarung ist, mit dem Buchstaben **„A“** gekennzeichnet.

(2) Die Stadt trägt die Pflege und Unterhaltung der Anlage.

§ 2
Pflegeumfang

(1) Die Pflege und Unterhaltung ist so auszuführen, dass die bezeichnete Sportaußenanlage den Witterungsverhältnissen entsprechend jederzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten wird.

Die Pflege umfasst:

a) Leistungen, die in der Regel von der Stadt mit eigenem Personal und geeigneten Geräten einschließlich Personal und Geräten städtischer Tochtergesellschaften erbracht werden, insbesondere

- den kontinuierlichen Rasenschnitt der Sportrasenflächen einschließlich Entfernung und Entsorgung des Schnittguts
- die notwendige Pflege der Sportrasenfläche durch Ausbesserungen der Flächen mittels Nachsaat, Düngung sowie vertikutieren der Flächen mit allen notwendigen Nebenarbeiten
- Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Einfassungen von Sprunganlagen
- soweit erforderlich Austausch des Sandes von Sprunganlagen
- Kontrolle, Wartung und Instandhaltung von Rinnenabdeckungen an Laufbahnen und Sportflächen und Reinigung der Rinnen
- Pflege von Pflanzflächen, Rückschnitt der Gehölze und Mähen von Grünflächen außerhalb der Sportrasenflächen
- Wartung, Pflege und Instandhaltung der Zaun- und Toranlagen
- Kontrolle, Wartung, Pflege und verkehrssichere Instandhaltung der befestigten und unbefestigten Erschließungsflächen (Wege, Treppen, etc.) und Zuschaueranlagen (z. B. Tribünen) einschließlich der Zuschauerbarrieren innerhalb der umzäunten Sportanlage

b) Leistungen, die in der Regel nicht durch eigenes Personal und eigenen Maschinenpark erbracht werden können und durch zu beauftragender Dritter auszuführen sind, insbesondere

- Wartung und Instandhaltung der technischen Ausstattung Sportgeräte, Spielfeldtore, Erneuerung von Linierungen auf Kunststoffsportflächen, usw.
- Düngung sowie vertikutieren der Flächen mit allen notwendigen Nebenarbeiten
- Winterdienst / Verkehrssicherungspflicht der Sportstätte

(2) Die Stadt entscheidet im Einvernehmen mit dem Kreis über die Benutzbarkeit der bezeichneten Sportanlagen sowohl für den Schul- als auch für den Trainings- bzw. Spielbetrieb.

(3) Eventuelle Beanstandungen des jeweiligen Gesamtzustandes der bezeichneten Sportanlagen gehen zu Lasten der Stadt.

§ 3
Schulische- / außerschulische Nutzung

(1) Die schulische Nutzung erfolgt voraussichtlich im Mittel von Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr, d. h. während 45 Wochenstunden. Die außerschulische Nutzung wird festgelegt im Mittel von Montag bis Freitag von 17:00 Uhr bis 20:30 Uhr, also während 17,5 Wochenstunden. An Samstagen und Sonntagen findet in der Regel keine Nutzung statt.

Schulsonderveranstaltungen im Zeitfenster der außerschulischen Nutzung sind möglich und als vorrangig zu betrachten.

(2) Für die Benutzung der bezeichneten Schulsportanlage ist ein Belegungsplan von der Stadt unter Beteiligung der betroffenen Schulen, des Kreises und der Vereine zu erstellen.

§ 4
Kostenverteilung

(1) Der Kreis und die Stadt tragen für die in § 1 genannte Anlage die Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten für die schulische und außerschulische Nutzung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

(2) Aufgrund der erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im außerschulischen Bereich wird ungeachtet der in § 3 (1) definierten Nutzungsanteile vereinbart, dass die Stadt 20 % und der Kreis 80 % der Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten nach § 5 tragen.

(3) Die Beteiligten streben an, im Falle einer erheblichen Veränderung der Nutzungsanteile die Kostenverteilung entsprechend anzupassen.

§ 5
Pflege- und Unterhaltungskosten

(1) Die Betriebs-, Pflege- und Instandhaltungskosten der in § 1 bezeichneten Anlage einschließlich Nebenanlagen teilen sich Stadt und Kreis gemäß §§ 5 und 7 dieser Vereinbarung.

(2) Der Personal- und Geräteeinsatz für die von der Stadt in Eigenleistung zu erbringenden Maßnahmen gemäß § 2 (1) a) wird entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der entstandene Aufwand ist durch quartalsweise vorzulegende Kostenstellenauswertungen zu dokumentieren.

(3) Die Betriebs-, Pflege und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß § 2 (1) b) werden entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der entstandene Aufwand wird durch Abrechnungsunterlagen mit Vorlage der Jahresrechnung belegt.

(4) Die Materialkosten, die im Zusammenhang mit den Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhaltung) nach § 2 (1) a) entstehen, insbesondere Kosten für Sand, Düngemittel, usw., werden ebenfalls entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der Aufwand ist durch Rechnungen, Lieferscheine, Lagerentnahmebelege etc. mit Vorlage der Jahresrechnung zu belegen.

§ 6
Zahlung, Fälligkeit

(1) Die Stadt wird den vom Kreis zu übernehmenden Anteil für die schulische Nutzung bis zum 15.03. des Folgejahres für das vorangegangene Jahr anfordern.

(2) Die Stadt ist berechtigt, monatliche angemessene Abschlagszahlungen zu verlangen. Diese Zahlungen sind zum 15. eines jeden Kalendermonats fällig.

§ 7
Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen

Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere grundhafte Erneuerung des Rasenspielfeldes, der Laufbahnen, der Tennensportflächen, der Wege- und Erschließungsflächen, Zuschaueranlagen, Zaun- und Toranlagen und Neubeschaffung/grundhafte Erneuerung technischer Anlagen wie beispielsweise Flutlichtanlagen, Drainagen, Beschallungsanlagen, Beregnungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, etc., die im Finanzhaushalt zu veranschlagen sind, werden im Einvernehmen der Vertragsbeteiligten vorgenommen.

Sie bedürfen zur haushaltsrechtlichen Absicherung der vorherigen Abstimmung zwischen Stadt und Kreis. Sie werden von Stadt und Kreis unabhängig der Nutzungsanteile jeweils zur Hälfte getragen.

§ 8
Laufzeit / Kündigung

(1) Die Vereinbarung wird mit Wirkung vom 01.01.2023 auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Jeder Vertragspartner kann die Vereinbarung aus wichtigem Grund mit einer Frist von 9 Monaten zum Ende des Kalenderjahres schriftlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn sich die Voraussetzungen, die zur vertraglichen Regelung geführt haben, wesentlich ändern, so dass ein Festhalten an der Vereinbarung unzumutbar ist.

§ 9
Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck in wirtschaftlicher Hinsicht am Nächsten kommen. Dasselbe gilt, wenn diese Vereinbarung eine ergänzungsbedürftige Lücke aufweisen sollte.

(3) Kreis und Stadt verpflichten sich, alles nach Treu und Glauben zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit der Vereinbarung zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

Zusätzlich beschließt die Stadtverordnetenversammlung, dass der Sozialausschuss regelmäßig in Form einer Mitteilung über Veränderungen an der Sportanlage der Adolf-Reichwein-Schule informiert werden soll.

Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

4.5 Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

Vorlage: 12/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorliegenden Beteiligungsbericht der Stadt Neu-Anspach für das Wirtschaftsjahr 2021.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5. Punkte mit Aussprache

5.1 60-19-10Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
- Festlegung des Verkaufspreises und Anzahl der Grundstücke

Vorlage: 11/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die ca. 520 m² große Teilfläche des Flurstücks 273/4 in der Rudolf-Selzer-Straße zu einem Verkaufspreis von 430,00 €/m² als Doppelhausgrundstück zu vermarkten.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5.2 2021 - 02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach

1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Vorlage: 16/2023

Beschlüsse:

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt es ab, wobei die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend sind, im Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ 3 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 Meter festzusetzen.

Beratungsergebnis: 21 Ja-Stimme(n), 12 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt es ab, wobei die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend sind, im Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ ein echtes Staffelgeschoss gemäß Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) festzusetzen.

Beratungsergebnis: 20 Ja-Stimme(n), 14 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, wobei die Stadtverordneten Uwe Kraft und Jan Muschter wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend sind,

1. zu dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“, die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung und die Begründung hierzu gebilligt.

Beratungsergebnis: 18 Ja-Stimme(n), 16 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5.3 21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach
(Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
hier: Verlängerung der Veränderungssperre

Vorlage: 45/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit dem §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915), die am 25.02.2021 beschlossene und am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemachte nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern und erlässt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Neu-Anspach
über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Stadt Neu-Anspach hat zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße am 25.02.2021 die Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung für das Gebiet wird die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).

2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahres außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB). Eine etwaige nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Beratungsergebnis: 36 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5.4 Neuer Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis, 61250 Usingen

Vorlage: 330/2022

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dem neuen Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH, Weilburger Straße 5 in 61250 Usingen mit Namensänderung in „Leben und Wohnen im Taunus GmbH“ zuzustimmen.
Anlage zu UR.-Nr. 1/1990

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis
61250 Usingen

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma

„Leben und Wohnen im Taunus GmbH"

Sie hat ihren Sitz in 61250 Usingen.

II. Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts-und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundtücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

   Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

5. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, das heißt eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitales sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

6. Die Gesellschaft ist am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf im Veranlagungsjahr 1990 ausschließlich Geschäfte betreiben, die nach den am 31.12.1989 geltenden Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zulässig waren.

III. Stammkapital und Stammeinlagen

§ 3

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 966.689,33 (i. W. : Neunhundertsechsundsechzigtausendsechshundertneunundachtzig Euro dreiunddreißig Cent).

2. Von diesem Stammkapital halten die Gesellschafter*) folgende Stammeinlagen:

   *) Um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten, wird in diesem Vertrag das generische Maskulinum verwendet.

	EUR		%	
Hochtaunuskreis	200.221,90		20,71	
Stadt Usingen	62.121,96		6,43	
Stadt Neu-Anspach	289.646,85		29,96	
Gemeinde Grävenwiesbach	124.448,44		12,87	
Gemeinde Schmitten	97.145,46		10,05	
Gemeinde Weilrod	84.976,71		8,79	
Gemeinde Wehrheim	83.995,03		8,69	
Gemeinde Waldems	20.809 58		2,15	
	963.365,93		99,65	
Eigene Anteile		3.323,40		0,35
	966.689,33		**100,00**	

3. Der Hochtaunuskreis und die Gemeinden müssen als Gesellschafter mindestens über 51 Prozent der Stimmen verfügen.

§ 4

1. Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

2. Ausscheidende Gesellschafter erhalten nach vorrangiger Befriedigung offener Forderungen nicht mehr als ihre gezahlten Einlagen zurück.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 5

Organe der Gesellschaft sind:

a. die Geschäftsführung,
b. der Aufsichtsrat,
c. die Gesellschaftsversammlung.

§ 6

1. Mit Mitgliedern der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates darf die Gesellschaft Geschäfte und Rechtsgeschäfte nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zustimmt.
   Entsprechendes gilt bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und weiteren nahen Angehörigen der Mitglieder der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates. Die Betroffenen sind nicht stimmberechtigt.

2. Abs. 1 gilt ferner für ein Rechtsgeschäft zwischen der Gesellschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20 Prozent beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

A. Geschäftsführung

§ 7

1. Die Geschäftsführung besteht aus einem oder mehreren Geschäftsführern, die haupt-oder nebenamtlich tätig sein können.

2. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt. Zukünftige Bestellungen erfolgen auf die Dauer von fünf Jahren. Wiederholte Bestellungen sind jeweils für die Dauer von fünf Jahren zulässig. Sie bedürfen eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann.
   Die Bestellung kann aus wichtigem Grund von der Gesellschaftsversammlung widerrufen werden.

3. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen.
   Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.

4. Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer der Bestellung geschlossen. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.

5. Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstands oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates

kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden.

6. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.

§ 8

1. Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich die Gesellschaft.

2. Einzelne oder alle Mitglieder der Geschäftsführung können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, zweiter Fall BGB, befreit werden.

3. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Einzelne Geschäftsführer können zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden.

4. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Ergebnisverwendung vorzulegen.

5. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

6. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnimmt, Auskunft zu erteilen.

§ 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

B. Aufsichtsrat

§ 10

1. Der Aufsichtsrat besteht aus
   a. dem jeweiligen Landrat des Hochtaunuskreises oder einem vom ihm benannten Mitglied des Kreisausschusses als Vorsitzenden,
   b. einem Stellvertreter,
   c. dem Schriftführer,
   d. fünf weiteren Mitgliedern.

   Die Aufsichtsratsmitglieder nach 1 b) bis d) werden von der Gesellschaftsversammlung für jeweils 3 Geschäftsjahre gewählt. Ihre Amtszeit endet am Schluss der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, hierbei wird das Jahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig.

2. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Organ eines Gesellschafters an, endet seine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, wenn er seine Mitgliedschaft in dem Organ des Gesellschafters verliert. An seine Stelle tritt für den Rest der Amtszeit im Aufsichtsrat sein Nachfolger im Organ des Gesellschafters mit der Maßgabe, dass die auf den Wechsel folgende Gesellschafterversammlung die Nachfolge zu bestätigen oder einen anderen Nachfolger zu wählen hat. Bei dem vorzeitigen Ausscheiden sonstiger Aufsichtsratsmitglieder ist für den Rest der Amtszeit ein Nachfolger zu wählen.

3. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzuberufen und durch die Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden

von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 13 Abs. 2), so muss unverzüglich eine Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden. Die Amtsdauer, des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds Gewählten, beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

4. Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger und die im Gesellschaftsvertrag für die Bekanntmachung der Gesellschaft bestimmten anderen öffentlichen Blätter bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.

5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer, Prokuristen oder zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigte Handlungsbevollmächtigte sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

6. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates einschließlich seines Vorsitzenden ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung wird gewährt; Maßstab ist die Entschädigungsordnung des Hochtaunuskreises.

§ 11

1. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.

2. Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehört insbesondere:
   a. die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung,
   b. die Bestellung und der Widerruf der Bestellung der Geschäftsführer sowie Abschluss, Änderung, Aufhebung oder Kündigung der Anstellungsverträge,
   c. die Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert,
   d. Teilnahme an der Gesellschafterversammlung,
   e. Prüfung des Jahresabschlusses und Bericht an die Gesellschafterversammlung gemäß § 14.

3. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

4. Der Aufsichtsrat kann von der Geschäftsführung jederzeit eine Berichterstattung nach Maßgabe des § 90 Abs. 3, 4 und 5 S. 1 und 2 AktG verlangen.

5. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

6. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

§ 12

1. Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

2. Soweit gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, beschränkt sich die Haftung des Aufsichtsrates auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Werden Vertreter der Gemeinde aus ihrer Tätigkeit bei einer Gesellschaft haftbar gemacht, so hat ihnen die Gemeinde den Schaden zu ersetzen, es sei denn, dass sie ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Auch in diesem Falle ist die Gemeinde schadenersatzpflichtig, wenn die Vertreter der Gemeinde nach Weisung gehandelt haben (§ 125 Abs. 3 HGO).

§13

1. Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf Sitzungen ab, mindestens eine Sitzung im Kalenderhalbjahr. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Einberufung der Sitzungen erfolgt nach Wahl des Vorsitzenden schriftlich, per Telefax, telefonisch oder unter Nutzung elektronischer Medien (z.B. E-Mail). Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder der/die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.

2. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 10) bei der Beschlussfassung anwesend sind. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

3. Aufsichtsratsmitglieder können auch ohne physische Anwesenheit am Ort der Sitzung mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder Video) an der Sitzung teilnehmen, wenn nicht mehr als ein Drittel der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.

4. Eine Sitzung des Aufsichtsrates kann auch ohne physische Anwesenheit mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder per Videokonferenz) durchgeführt werden.

5. Schriftliche Beschlussfassungen ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn nicht mehr als die Hälfte der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.

6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

7. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben.

8. Der/die Geschäftsführer nimmt/nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.

§ 14

1. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Ergebnisverwendung zu prüfen und hierüber an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

2. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem/den Geschäftsführer /n die Beschlussfassung über
   a. die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
   b. die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 2),
   c. die Zustimmung zur Erteilung und zum Widerruf von Prokura,
   d. die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4),
   e. die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
   f. die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer.

C. Gesellschafterversammlung

§ 15

1. Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus.

2. In der Gesellschafterversammlung gewähren je EUR 255,65 eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

3. Ein Gesellschafter, der durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben. Das gilt auch von

einer Beschlussfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäftes oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegenüber einem Gesellschafter betrifft.

4. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Vertreter in der Gesellschafterversammlung möglichst paritätisch durch Frauen und Männer besetzt werden.

§ 16

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal im Kalenderjahr in der Regel im Hochtaunuskreis statt.

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen.

3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

4. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn
   a. sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist,
   b. die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§13 Abs. 2),
   c. die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll,
   d. Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung der Versammlung verlangen.

5. Die Gesellschafterversammlung kann ganz oder teilweise mit persönlicher Anwesenheit oder virtuell (Videotelefonie, Telefonkonferenz etc.) abgehalten werden. Die Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse schriftlich oder im Wege von Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz) auch ohne Einberufung einer Sitzung herbeiführen, soweit das Gesetz keine andere Form vorschreibt.

§ 17

1. Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von den Geschäftsführern einberufen.

2. Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung schriftlich an die Gesellschafter. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

3. Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

4. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführer oder des Aufsichtsrates. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.

5. Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluss gefasst werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können

Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind und keiner der Gesellschafter der Beschlussfassung widerspricht.

§ 18

1. Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Versammlung zu leiten.

2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

3. Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu §19 f, g, h, k ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.

4. Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

5. Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt. Im Übrigen wird der Wahlvorgang durch eine von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Wahlordnung geregelt.

6. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 19

1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,
   a. den Lagebericht,
   b. den Bericht des Aufsichtsrates,
   c. den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers
      zu beraten.

2. Ihr obliegt die Beschlussfassung über
   a. die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
   b. die Verwendung des Bilanzgewinnes,
   c. den Ausgleich des Bilanzverlustes,
   d. den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
   e. die Einziehung von Geschäftsanteilen,
   f. die Entlastung des/der Geschäftsführer(s) und des Aufsichtsrates,
   g. die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
   h. den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   i. die Genehmigung der Geschäftsordnung und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrates,
   k. die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,
   l. die Zustimmung zu Entscheidungsgegenständen, die die Gesellschafterversammlung durch Beschluss von ihrer Zustimmung abhängig gemacht hat,
   m. die Änderung des Gesellschaftervertrages,
   n. die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft.

§ 20

1. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über
   a. den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   b. die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 19 Buchst. m)),
   c. die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§19 Buchst. n))
   bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 18 Abs. 4).

3. Ein Beschluss über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

V. Rechnungslegung

§ 21

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.

2. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.

3. Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss ist nach den gesetzlichen Vorgaben aufzustellen.

4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Der Lagebericht hat den Anforderungen des § 289 HGB zu entsprechen.

VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 22

1. Aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens zehn Prozent des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitales erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. § 150 Abs. 3 und **4** AktG gelten entsprechend.

2. Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in und die Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.

§ 23

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

3. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit.

4. Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft - zusätzlich - einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden, anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.

§ 24

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VII. Offenlegung, Bekanntmachung

§ 25

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk sowie des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden. Außerdem erfolgen Bekanntmachungen im „Usinger Anzeiger".

VIII. Prüfung der Gesellschaft

§ 26

1. Die Gesellschaft unterliegt der Pflichtprüfung nach § 316 HGB. Der Abschlussprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 HGrG vor.

2. Die zuständigen Rechnungsprüfungsbehörden können sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung nach § 44 HGrG auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften der Gesellschaft gemäß § 54 HGrG einsehen.

3. Die Gesellschafterversammlung bestimmt den Prüfer für die Jahresabschlussprüfung.

IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 27

1. Die Gesellschaft wird aufgelöst
   a. durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
   b. durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.

   Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.

   Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Beratungsergebnis: 26 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)

6. Mitteilungen des Magistrats

6.1 2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II)
Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand

Vorlage: 17/2023

Mitteilung:

Am 25.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Planziel ist die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der Änderungen an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 im Usinger Anzeiger veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Zudem wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2020 der Wunsch geäußert den Lebensmittelladen in mindestens der bisherigen Größe zu erhalten. Dieser Wunsch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Der Eigentümer war bereit auf den Wunsch der Politik einzugehen und hat mehrere Planungen mit Räumlichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie Wohnbebauung vorgelegt. Ein Planungszwischenstand wurde der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 vorgelegt. Der Planung wurde nicht zugestimmt, die geplante Verkaufsfläche sollte auf die derzeit bestehende Verkaufsfläche vergrößert werden.

Diesem Wunsch ist der Grundstückseigentümer ebenfalls nachgekommen, konnte sich jedoch für die Planung selbst nicht begeistern, da weitere Wohnfläche weggefallen wäre. Zudem halte er die Verkaufsfläche für nur schwer zu verpachten. Auch die Wirtschaftsförderung hat sich zur Vermittlung von möglichen Pächtern bemüht, bisher konnte allerdings noch keine passende Lösung gefunden werden, da die Vorstellungen von Interessenten nicht mit denen des Eigentümers in Einklang zu bringen sind. Generell wird der Standort von Filialisten als schwierig angesehen. Die von den Interessenten akzeptierten Mietpreise liegen weit unter der Kostendeckung bei einem Neubau durch den Eigentümer. Ein Kompromiss kam bisher nicht zustande.

Im Dezember 2023 hat der Grundstückseigentümer nun erst einmal Abstand von der Planung genommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Veränderungssperre nach zwei Jahren, somit zum 26.03.2023, ausläuft.

6.2 Fahrdienst für Seniorinnen und Senioren

Vorlage: 18/2023

Mitteilung:

Im Haushalt 2023 wurde auf Wunsch des Seniorenbeirats beschlossen, die Mittel für die Mobilität der Seniorinnen und Senioren auf 20.000 € zu erhöhen.

Die Vertragsgrundlage mit dem ortsansässigen Taxi Unternehmen sieht eine Kündigungsmöglichkeit 3 Monate zum Jahresende vor. Damit ist die Stadt 2023 noch an den Vertragspartner AMINA Taxi und die hier getroffenen Vertragsinhalte gebunden.

Um das vorhandene Angebot anzupassen und ggfls. zu erweitern, hat die Verwaltung mit dem Anbieter ab 1. März 2023 vereinbart, einen zusätzlichen Betriebstag für die Beförderung anzubieten. Nach einer 3-monatigen Testphase wird die Verwaltung evaluieren, inwieweit das zusätzliche Angebot angenommen wurde.

Das Ergebnis wird den städtischen Gremien rechtzeitig mitgeteilt, sodass die weitere Vorgehensweise beraten und beschlossen werden kann.

Das derzeitige Angebot der Stadt mit dem AMINA Taxi hat sich etabliert und wird rege genutzt. Die Kooperation mit dem ortsansässigen Unternehmen zeichnet sich durch Zuverlässigkeit und Kontinuität aus.

Ein anderer Ansatz wäre ab 2024 die Anschaffung eines Bürger-Buses. Zu diesem Thema hat sich der LB Familie, Sport und Kultur mit der Stadt Usingen in Verbindung gesetzt.

Der Bürgerbus wird von der Landesstiftung „Miteinander in Hessen“ gespendet.

Dieses Angebot ist für Regionen interessant in denen eine konstante Beförderung durch den ÖPNV nicht wirtschaftlich ist. Um in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, ist eine Konzeptentwicklung notwendig. Dieser Fahrdienst wird über Ehrenamtliche organisiert und durchgeführt, was auch die kontinuierliche Findung neuer Fahrerinnen und Fahrer erfordert.

In Usingen wurde hierzu ein Verein gegründet. Derzeit gibt es dort ausreichend Fahrerinnen und Fahrer.

Die Anmeldung für den Fahrdienst ist zur Fahrplanerstellung einen Tag vorher notwendig.
Der Verein trägt die Kosten der Vollkaskoversicherung inkl. Schutzbrief (aktuell 2.500 €). Zur Deckung der Kosten (Inspektion/Reparaturen/Versicherung) sind auch Spenden und Sponsoring erforderlich.
Die Ladegebühr für den gestifteten E-Bus (inkl. Wall Box) übernimmt die Stadt Usingen.
Hauptsächlich wird der Bus in Usingen für Einkäufe genutzt. Das Angebot an 2 Tagen in der Woche wird bisher noch sehr wenig genutzt.

6.3 Beginn der Rückschnitts-und Fällarbeiten für die Elektrifizierung der Taunusbahn

Vorlage: 20/2023

Mitteilung:

Am 16.01.2023 wurde mit den Rückschnitts- und Fällarbeiten entlang der Schienentrasse begonnen. Ebenso soll Ende Januar / Anfang Februar mit den Rückschnitt- und Fällarbeiten auf den Kompensationsflächen begonnen werden, da die Brut- und Setzzeiten eingehalten werden müssen. Die ökologische Bauüberwachung wird vom Planungsbüro PGNU übernommen.

Es liegt eine vorläufige Anordnung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 08.12.2022 vor, in der die oben angegebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzeitig umgesetzt werden dürfen.

6.4 Aktuelles Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land

Vorlage: 26/2023

Mitteilung:

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt informiert in dem beigefügten Vermerk über das aktuelle Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land.

6.5 Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach

Vorlage: 30/2023

Mitteilung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 beschlossen, die EnergyEffizienz GmbH, 68623 Lampertheim, mit der Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgte am 21.12.2023.

In einem ersten Kick-Off-Termin am 24.01.2023 wurde die Vorgehensweise für die Konzepterstellung besprochen.

Der erste Projektschritt wird die Erstellung einer Energie- und Treibhausgas-Bilanz sein mit den aktuellen Energieverbräuchen und daraus resultierenden CO2-Emissionen in den Bereichen private Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung, Industrie, Kommunale Liegenschaften/Straßenbeleuchtung und Verkehr/Mobilität. Für die Bilanzierung und die Potenzialanalyse werden die lokal verfügbaren Daten intern und extern abgefragt und bundes- bzw. landesdurchschnittliche Kennwerte zugrunde gelegt. Für die Bilanzierung wird das Bilanzierungstool ECOSPEED Region verwendet, welches die Stadt als Klima-Kommune über die LandesEnergieAgentur kostenfrei zur Verfügung gestellt bekommen hat.

Die Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes soll wieder mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und weiteren lokalen Akteuren erfolgen. Hierzu wird das Fachbüro einen Konzeptvorschlag vorlegen. Ein Maßnahmenkatalog nach Themenfeldern und Priorisierung sowie die Erstellung eines Controllingkonzepts und eine Kommunikationsstrategie sind ebenfalls Pflichtbestandteile eines integrierten Klimaschutzkonzeptes.

6.6 Jahres-Leistungsverzeichnis „Asphaltarbeiten“ 2023
Vergabe der Bauleistungen

Vorlage: 34/2023

Mitteilung:

Die Durchführung von Straßenunterhaltungsmaßnahmen ist im Bezug der Verkehrssicherungspflicht als Straßenbaulastträger (Stadt) zwingend erforderlich. Die in diesem Rahmen durchzuführenden „Asphaltarbeiten“ sollen daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sind bei erneuter Ausschreibung der Leistungen kräftige Preiserhöhungen zu erwarten. Um diese zu umgehen, wurde das für 2022 beauftragte Unternehmen, Fa. MHW GmbH, angefragt, ob es bereit ist, die beauftragten Asphaltarbeiten auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. MHW GmbH stimmte der Anfrage mit Schreiben vom 02.11.2022 zu. Der mit Schreiben vom 10.03.2022 beantragte und seitens der Stadt genehmigte 10-prozentige Aufschlag auf die Materialkosten wurde berücksichtigt und die Einheitspreise eingerechnet.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 375/2022, wurden die im Rahmen eines Jahres-Leistungsverzeichnisses durchzuführenden Asphaltarbeiten beauftragt.

Beauftragt wurde die die Firma MHW GmbH, Nelkenstraße 2a, 35781 Weilburg, mit einer Angebotssumme von brutto 139.962,33 EUR.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, über das Sachkonto 6165000, Kostenstelle 62541100, Kostenträger 541010.

6.7 Jahres-Leistungsverzeichnis „Betonwerksteinarbeiten“ 2023
Vergabe der Bauleistungen

Vorlage: 35/2023

Mitteilung:

Die Durchführung von Straßenunterhaltungsmaßnahmen ist im Bezug der Verkehrssicherungspflicht als Straßenbaulastträger (Stadt) zwingend erforderlich. Die in diesem Rahmen durchzuführenden „Betonwerksteinarbeiten“ sollen daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sind bei erneuter Ausschreibung der Leistungen kräftige Preiserhöhungen zu erwarten. Um diese zu umgehen, wurde das für 2022 beauftragte Unternehmen, Fa. MHW GmbH, angefragt, ob es bereit ist, die beauftragten Asphaltarbeiten auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. MHW GmbH stimmte der Anfrage mit Schreiben vom 02.11.2022 zu. Der mit Schreiben vom 10.03.2022 beantragte und seitens der Stadt genehmigte 10-prozentige Aufschlag auf die Materialkosten wurde berücksichtigt und die Einheitspreise eingerechnet.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 376/2022, wurden die im Rahmen eines Jahres-Leistungsverzeichnisses durchzuführenden Asphaltarbeiten beauftragt.

Beauftragt wurde die Firma MHW GmbH, Nelkenstraße 2a, 35781 Weilburg, mit einer Angebotssumme von brutto 90.521,50 EUR.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, über das Sachkonto 6165000, Kostenstelle 62541100, Kostenträger 541010.

6.8 Jahres-Leistungsverzeichnis „Hausanschlüsse und Notdienste“ 2023
Vergabe der Bauleistungen

Vorlage: 36/2023

Mitteilung:

Die Ausschreibung und Beauftragung von Leistungen für „Hausanschlüsse und Notdienst“ sind zwingend erforderlich, da gesetzlich jedes Baugrundstück erschlossen werden muss, sowie im Zuge der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und des Brandschutzes notwendig. Die in diesem Rahmen durchzuführenden Arbeiten wurden daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt.

Um zu erwartende kräftige Preiserhöhungen zu umgehen, wurden die 3 für 2022 beauftragten Firmen angefragt, ob sie bereit sind, die beauftragten Leistungen für „Hausanschlüsse und Notdienst“ auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. Dirik Bau stimmte der Anfrage ohne weitere Auflage zu. Fa. MHW GmbH und Fa. Hirschberger Bau GmbH verlangten Aufschläge auf die Leistungspositionen. Diese wurden eingerechnet, die bestehenden Leistungsverzeichnisse neu bewertet und dem Magistrat zur Beauftragung vorgelegt.

Zur Sicherstellung des in den Leistungen enthaltenen 365-tägigen Notdienstes rund um die Uhr sollen alle 3 Firmen beauftragt werden, unter Hinweis, dass die eingereichten Auftragssummen nicht erreicht werden.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 374/2022, wurden die im Rahmen des Jahres-Leistungsverzeichnisses „Hausanschlüsse und Notdienst“ durchzuführenden Leistungen daher wie folgt beauftragt:

Der **Hauptauftrag** wurde an die **Fa. Dirik Bau GmbH**, Am gebackenen Stein 10, 61250 Usingen, mit einer Auftragssumme von brutto 257.773,64 EUR vergeben.

Der **1. Nebenauftrag** wurde an die **Fa. MHW GmbH**, Nelkenweg 2a, 35781 Weilburg, mit einer Auftragssumme von brutto 277.403,72 EUR vergeben.

Der **2. Nebenauftrag** wurde an die **Fa. Hirschberger Bau GmbH**, Am Dornbusch 8b, 61250 Usingen mit einer Auftragssumme von 284.038,93 EUR vergeben.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, durch folgende Sachkonten:

6090000 Kanalanschluss mit Kostenerstattung, 6163000 Kanalanschluss ohne Kostenerstattung, 6165000 Wasserhausanschluss ohne Kostenerstattung und 6069000 Wasserhausanschluss mit Kostenerstattung.

Auf den vorgenannten Sachkonten stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.

7. Liste offener Punkte / Beschlusskontrolle

8. Anfragen und Anregungen

8.1 Anfrage der CDU-Fraktion bzgl. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner gegen Hochwasser im Stadtteil Westerfeld
Direkte Beantwortung der Anfrage

Vorlage: 42/2023

Beschluss:

Im Nachgang zur gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses des Umweltausschusses im November 2022 stellt die CDU die Frage, welche Maßnahmen zum Schutz der/des Anwohners gegen Hochwasser bereits initiiert und umgesetzt wurden. Dies auch im Hinblick auf den Biber, der dort maßgeblich an der Überschwemmung größerer Gebiete beteiligt ist.

Starkregenereignisse hatten u.a. im Stadtteil Westerfeld für Überschwemmungen gesorgt. Dabei entstand zum Teil erheblicher Sachschaden. Bei der gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses und des Umweltausschusses im November 2022 wurde die Situation begutachtet und seitens der Verwaltung erläutert.

Der CDU ist es wichtig, dass nicht nur eine Schadensaufnahme erfolgt, sondern das neben mittelfristigen Lösungen auch sofort umsetzbare, wirksame Maßnahmen eingeleitet werden. Gerade im Bereich des Biberdammes muss die Gefahr von Hochwasser verhindert oder zumindest deren Auswirkungen reduziert werden. Das nicht nur für den Fall von Hochwasser.

Die Anfrage der CDU-Fraktion kann wie folgt beantwortet werden:

Thema Hochwasserschutz in Neu-Anspach
Die aktuelle Matrixliste mit den Sachständen zu den verschiedenen Maßnahmen, zum Stichtag 07.02.2023, ist als Anlage beigefügt.

Eine Informationsveranstaltung zum Thema Hochwasserschutz findet am Freitag, 24. Februar 2023, 19:30 Uhr, im Bürgerhaus Neu-Anspach statt.

Thema Biberdamm
Der Biber am Häuserbach in Westerfeld hat das Ziel, den Bachlauf so hoch wie möglich anzustauen, auch über die eigentliche Gewässerparzelle hinaus auf die landwirtschaftlichen und privaten Grundstücke. Die Verwaltung ist in engem Kontakt mit den Eigentümern und Pächtern der betroffenen Grundstücke. Das Ziel ist, die Anstauhöhe des Biberdamms auf ein für die Anwohner akzeptables Maß zu begrenzen. Da der Biber eine strenggeschützte Tierart ist, benötigt die Verwaltung die Zustimmung folgender übergeordneter Behörden, um Maßnahmen am Dammbau ausführen zu dürfen:

- Bibermanagement des Regierungspräsidiums Darmstadt,
- Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises,
- Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises,
- Amt für ländlichen Raum des Hochtaunuskreises.

In einem ersten Schritt erhielt die Verwaltung die Genehmigung/Aufgabe, ein Drainagerohr in den Damm zu legen. Dieses Drainagerohr musste, da es nicht den gewünschten Erfolg brachte, nochmals um 20 cm tiefer gelegt werden. Mit dem Einsetzen der winterlichen Niederschläge hat sich gezeigt, dass das Rohr nicht ausreichend groß dimensioniert ist, um das Wasser abzutransportieren. Seitdem stehen Teile des Grundstücks Am Bächweg 6 permanent unter Wasser. Daraufhin wurde von den übergeordneten Behörden genehmigt:

1. Das Rohr mit einem steileren Gefälle einzubauen.
2. Die Verlängerung des Damms oberhalb der Gewässerparzelle aus Schwämmgut und das illegal abgelagerte Schnittgut, welches der Biber mit seinem Damm verbunden hat, zu entfernen.
3. Ein Umgehungsgerinne anzulegen.

<u>Aktuelle Sachstände:</u>
Maßnahme 1: Ist beauftragt (Firma Thomas Jäger, Neu-Anspach), konnte jedoch auf Grund des starken Wasseraufkommens noch nicht umgesetzt werden.

Maßnahme 2: Wurde umgesetzt und hat eine Absenkung der Stauhöhe um ca. 20 cm gebracht, dennoch steht Wasser auf dem Grundstück Am Bächweg 6. Diese Maßnahme muss ca. alle 2-3 Tage wiederholt werden, da der Biber dagegen arbeitet.

Maßnahme 3: Konnte erst zum Teil umgesetzt werden, da das Gelände mit einem Bagger nicht mehr befahrbar ist. Der Leistungsbereich hat sich jetzt entschlossen, die Umgehungsgerinne per Handarbeit graben zu lassen, da nicht mehr mit ausreichendem Bodenfrost gerechnet wird.

Sollten die bisher genehmigten Maßnahmen kein befriedigendes Ergebnis ergeben, werden mit den übergeordneten Behörden weitere Maßnahmen erörtert/abgestimmt.

9. Sonstige Anfragen und Anregungen

Holger Bellino Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung	Mathias Schnorr Schriftführer

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Bleher/Kra
Leistungsbereich: Sicherheit und Ordnung

Datum, **09.02.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XIII/40/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	14.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Ernennung unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach als Wehrführer und stellv. Wehrführer

Sachdarstellung:

In der Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Anspach am 27.01.2023 hat eine Neuwahl des Wehrführers und des stellv. Wehrführers stattgefunden, da die Amtszeit des seitherigen Wehrführers Jürgen Hirzel und des stellv. Wehrführers Andre Köhler zum 06.02.2023 endet.
Herr Hirzel stand für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung.

Zum neuen Wehrführer wurde Herr Andre Köhler, Georg-August-Zinn-Weg 14, Neu-Anspach, gewählt.
Herr Köhler verfügt über die erforderlichen Lehrgänge und nahm die Wahl an.

Zum neuen stellv. Wehrführer wurde Herr Tino Troppschug, Bahnhofstraße 39, Neu-Anspach, gewählt.
Herr Troppschug verfügt über die erforderlichen Lehrgänge und nahm die Wahl an.

Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung sind Herr Köhler und Herr Troppschug unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zum Ehrenbeamten zu ernennen.

Es ist beabsichtigt, die entsprechenden Urkunden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2023 auszuhändigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Neu-Anspach bestätigt der Magistrat die Wahl von Herrn Andre Köhler zum Wehrführer der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und ernennt ihn unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit, zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach.

2. Gemäß § 12 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Neu-Anspach bestätigt der Magistrat die Wahl von Herrn Tino Troppschug zum stellv. Wehrführer der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und ernennt ihn unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit, zum Ehrenbeamten der Stadt Neu-Anspach.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Bleher/Kra
Leistungsbereich: Sicherheit und Ordnung

Datum, **04.01.2023 - Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XIII/7/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.01.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführers der FFW Rod am Berg aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit

Sachdarstellung:

Der stellv. Wehrführer der Freiw. Feuerwehr Rod am Berg, Herr Eric Mank, hat aus beruflichen Gründen sein Amt als stellv. Wehrführer zum 31.12.2022 niedergelegt.

Herr Eric Mank ist gem. § 41 Hessisches Beamtengesetz aus dem Ehrenbeamtenverhältnis der Stadt Neu-Anspach vorzeitig zu entlassen, da die Ernennung erst zum 10.04.2024 geendet hätte.

Es ist beabsichtigt, die entsprechende Urkunde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2023 auszuhändigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 41 des Hessischen Beamtengesetzes den seitherigen stellv. Wehrführer Eric Mank aus dem Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit zu entlassen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Schnorr
Leistungsbereich: Bürgerservice

Datum, **09.02.2023 - Drucksachen Nr**.:

Antrag

XIII/43/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Antrag der CDU-Fraktion bzgl. Präsentation der Planung zum Nachfolgeprojekt "Hochtaunusstift"

Sachdarstellung:

Entfällt.

Beschlussvorschlag gemäß vorliegendem Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, den Stand der Planung zum Nachfolgeprojekt „Hochtaunusstift“ durch den Investor oder durch den vom Investor beauftragten Architekten, öffentlich präsentieren zu lassen.

CDU Fraktion Neu-Anspach

An den Vorsitzenden der

Stadtverordnetenversammlung

Holger Bellino

Rathaus

Neu-Anspach, 18. Januar 2023

Antrag der CDU-Fraktion

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

die CDU-Fraktion bittet Sie, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu nehmen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Magistrat zu beauftragen, den Stand der Planung zum Nachfolgeprojekt „Hochtaunusstift“ durch den Investor oder durch den vom Investor beauftragten Architekten, öffentlich präsentieren zu lassen.

Begründung:

Der Bürgermeister war mit dem Versprechen angetreten, größere Projekte in der Stadt transparent und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu planen. Mit diesem Antrag möchte die CDU erreichen, dass schnellstmöglich wieder ein notwendiges Alters-Wohn- und Pflegeheim in Neu-Anspach entsteht und gleichzeitig ein kommunikatives Desaster, wie beispielswiese die Bebauung in der Feldbergstraße 1, vermieden wird. Zahlreiche soziale Dienste, von der Tagespflege über die Diakonie und andere private Dienstleister, sind in Neu-Anspach aktiv. Diese wertvollen Angebote müssen dringend mit einem Alters-Wohn- und Pflegeheim abrundet werden.

Klaus Hoffmann

Stellv. Fraktionsvorsitzender

CDU – Fraktion Neu-Anspach
Vorsitzender: Birger Strutz
Am Geiersberg 4 - 61267 Neu-Anspach
Stellvertreter: Klaus Hoffmann Reinhard Gemander

Stadt Neu-Anspach **Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **20.12.2022** - **Drucksachen Nr.**:

Vorlage

XIII/381/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	10.01.2023	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Hier: Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 teilw., Auf dem Eichenbiegel (Steinkaut)

Sachdarstellung:

Die Mailänder Consult GmbH hat sich im Auftrag des VHT mit der Stadt Neu-Anspach in Verbindung gesetzt. Zur Elektrifizierung der Taunusbahn werden Kompensationsflächen benötigt. Auf die Vorlage 37/2020 wird verwiesen. Es handelt sich um die Fläche Auf dem Eichenbiegel (Steinkaut) in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 teilw.

Der Stadt wurde die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie der Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme seitens des VHT angeboten. Eine entsprechende Entschädigungsberechnung liegt vor.

Der Gestattungsvertrag ist der Vorlage beigefügt. Der VHT wird die Durchführung bzw. Erstellung der notwendigen Maßnahme übernehmen sowie die Erhaltungspflege durchführen bzw. an Dritte übertragen. Die Stadt Neu-Anspach würde sich verpflichten, die dingliche Sicherung der Maßnahme im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Inanspruchnahme dauert so lange, wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen seitens des VHT ausgeführt werden. Als Entschädigungsbetrag wird ein einmaliger Betrag von 30.712,25 € für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit angeboten.

Die Maßnahmen können der Anlage entnommen werden. Sie decken sich mit der Vorstellung in der Bürgerversammlung. Die Fläche wird auch weiterhin frei für die Bürger zugänglich sein. Darüber hinaus werden Informationstafeln zu den Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen aufgestellt.

Zudem sollen 30 Fledermauskästen sowie 20 Nistkästen für Trauerschnäpper, Star und Feldsperling auf dem Flurstück 194 angebracht werden. Hierfür wird ein Entschädigungsbetrag von zusammengenommen 1.900,00 € für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit angeboten.

Es handelt sich um eine CEF-Maßnahme, welche vor dem Eingriff durchgeführt werden muss.

Die Umsetzung der Maßnahme durch eigenes Bauhof- bzw. Forstpersonal und dem gleichzeitigen Verkauf der zu erwartenden Ökopunkte wurde geprüft, konnte jedoch aufgrund der angedachten Maßnahmen im felsigen Gelände sowie der Kurzfristigkeit nicht umgesetzt werden. Zudem ist auch mit Folgekosten bzw. Folgearbeiten, welche teilweise auch extern vergeben werden müssten, über die nächsten Jahre zu rechnen, wenn die Stadt die Maßnahme eigenständig umsetzen würde.

Das Grundstück ist derzeit nicht verpachtet.

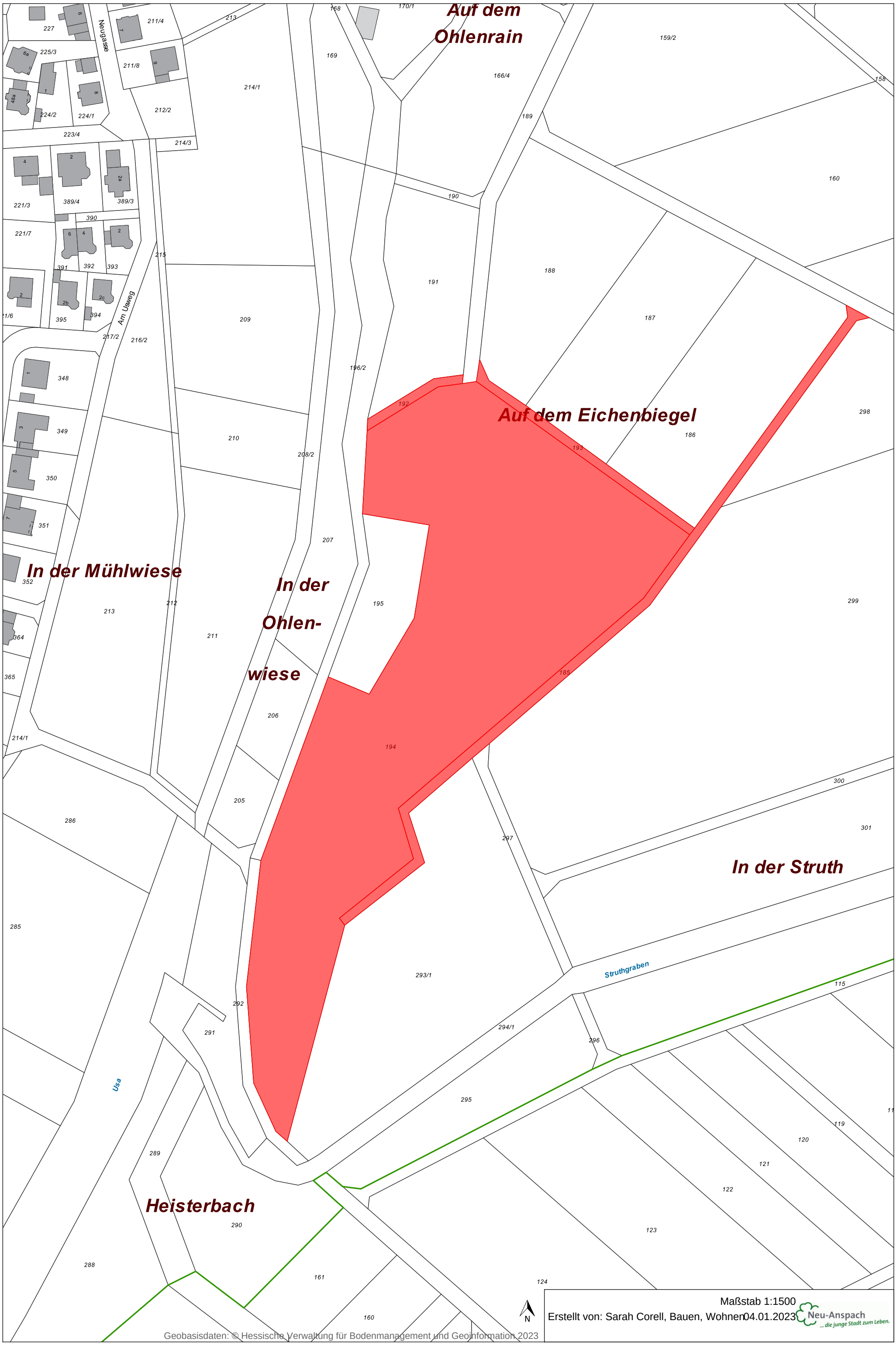
Die Verwaltung schlägt vor, den Gestattungsvertrag über die Kompensationsmaßnahme mit der angebotenen Entschädigungsberechnung anzunehmen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,
die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie der Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme mit dem Hochtaunuskreis für die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 192 und 194 sowie 185 und 193 teilw. anzunehmen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Lageplan
2. Gestattungsverträge
3. Beschreibungen der Artenschutz-CEF-FCS-Maßnahmen


Auf dem Ohlenrain
Auf dem Eichenbiegel
In der Mühlwiese
In der Ohlen-wiese
In der Struth
Heisterbach
Neugasse
Am Usweg
Struthgraben
Usa
227
225/3
211/4
211/8
213
214/1
212/2
224/2
224/1
223/4
214/3
168
169
170/1
166/4
159/2
158
189
160
190
221/3
389/4
389/3
390
221/7
391
392
393
215
191
188
187
209
395
394
217/2
216/2
196/2
348
349
210
208/2
192
193
186
298
350
351
207
352
213
212
211
195
299
364
365
206
185
214/1
194
205
300
286
297
301
285
293/1
292
291
294/1
296
115
295
289
119
120
121
122
290
123
288
161
124
160
N
Maßstab 1:1500
Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 04.01.2023
Neu-Anspach
... die junge Stadt zum Leben.
Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023

Auf dem Ohlenrain

Auf dem Eichenbiegel

In der Mühlwiese

In der Ohlen-wiese

In der Struth

Heisterbach

Neugasse

Am Usweg

Struthgraben

Usa

Maßstab 1:1500

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 04.01.2023

Neu-Anspach ... die junge Stadt zum Leben.

Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023

Im Zuge des Projektes „Elektrifizierung der Taunusbahn“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischen Begleitplan auszugleichen sind. Dazu gehört u. a. auch die Maßnahme $38A_{FCS}$/35A auf Gemarkung Westerfeld.

Dieses vorausgeschickt wird

zwischen

dem
Verkehrsverband Hochtaunus
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe
- im Folgenden "**VHT**" genannt –

und

der

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach
- im Folgenden „Gestattungsgeber“ genannt,
folgender

Gestattungsvertrag
über Kompensationsmaßnahmen

geschlossen:

§ 1
Gegenstand der Gestattung

1. Der Gestattungsgeber ist Eigentümer des Grundstücks
Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstücke 185, 194, 193, 192. Es erfolgt eine Inanspruchnahme einer Teilfläche in Höhe von 21185 m² für die Maßnahme „Entwicklung von alten naturnahen Eichenwäldern, Waldrandgebüschen, Felsbiotopen und extensiv gepflegten Grünlandflächen & Entwicklung von Schlingnatterhabitaten zur Sicherung des Erhaltungszustandes - Waldflächen am Eichenbiegel“ wie folgt:

   Entwicklung von alten naturnahen Eichenwäldern, Waldrandgebüschen, Felsbiotopen und extensiv gepflegten Grünlandflächen; Habitatentwicklung für Schlingnatter, Zauneidechse, Haselmaus, waldbewohnende Fledermausarten sowie Höhlenbrüter (Spechtarten, Uhu) am Eichenbiegel. Zielbiotop: Langfristig gesicherte Eichenwaldfläche verschiedener Altersstrukturen mit hohem Altholzanteil und verschiedenen Deckungsgraden, Wiesenbrachen und extensiv genutzte Mähwiesen als Insekten- und Reptilienhabitate, Gebüsch/Hecke als Nahrungshabitat der Haselmaus sowie freigestellten Felsbereichen mit Felsfluren als Habitate für Schlingnatter (Maßnahme $38A_{FCS}$), sonstige Reptilien, Höhlenbrüter und Fledermäuse

   In der Waldfläche am Eichenbiegel in der Gem. Westerfeld (Flur 4, Flst. 194) stehen in Verbindung mit der Kompensationsmaßnahme 35A umfangreiche Maßnahmeflächen zur Verfügung, die unter anderem geeignete Habitate für die Schlingnatter bereitstellen. Hierzu zählen die Freistellung von Felsen, die Beseitigung von Robinien auf der angrenzenden Stromleitung, die Etablierung einer Mittelwaldbewirtschaftung, den Umbau von Misch- zu Eichenwäldern, den Rückbau des bestehenden Unterstands und die Entwicklung von Extensiv-Grünland, die Schaffung eines gestuften Waldrands sowie den Erhalt von Wiesenbrachen und Grünland auf einem angrenzenden Grundstück. Durch die Anreicherung von Totholz in den Waldflächen werden wichtige Versteck- und Überwinterungsstrukturen geschaffen. Insgesamt beträgt der Maßnahmenumfang rund 2,54 ha.

   Die Lage der in Anspruch zu nehmenden Fläche ist aus dem Auszug der Maßnahmenkarte Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2 (Anlage 1c) ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Umfang der Inanspruchnahme für alle vorstehend genannten Maßnahmen beträgt insgesamt 25400 m².

2. Der Gestattungsgeber gestattet unwiderruflich dem VHT auf der unter Nr. 1 genannten Parzelle/n auf Dauer die Anlegung und Vorhaltung der Maßnahme $38A_{FCS}$/35A gemäß Maßnahmenkarte und Maßnahmenblatt $38A_{FCS}$/35A (Anlage 1c).

§ 2
Dauer der Inanspruchnahme

Die Inanspruchnahme der Teilfläche des o. a. Flurstücks beginnt am 01.11.2022. Gleichzeitig wird zu diesem Zeitpunkt die bisherige Nutzung entsprechend den Vorgaben des Maßnahmenblattes $38A_{FCS}$/35A (Anlage 1c) eingeschränkt. Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, die Art der Grundstücksnutzung gemäß § 1 während der Laufzeit des Vertrages nicht zu ändern. Die Inanspruchnahme dauert so lange, wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen seitens dem VHT ausgeführt werden.

§ 3
Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen

Die Gestattung umfasst neben der Begehung bzw. Befahrung des Grundstückes die ungehinderte Durchführung der entsprechend zur Umsetzung der Maßnahme notwendigen Teilarbeiten gem. Maßnahmenblatt $38A_{FCS}$/35A (Anlage 1c).

Der VHT sorgt für die Durchführung bzw. Erstellung der notwendigen Maßnahmen und übernimmt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für einen Mindestzeitraum von 3 bzw. 5 Jahren (Fertigstellungspflege) sowie die Erhaltungspflege/Unterhaltungspflege entsprechend des Maßnahmenblattes $38A_{FCS}$/35A.

Der VHT ist berechtigt und verpflichtet, Pflegemaßnahmen durchzuführen. Ggf. sind weitere Pflegemaßnahmen in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Monitorings festzulegen.

Die Ausübung kann auch einem Dritten übertragen werden.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich zur Duldung der in § 1 genannten Maßnahme.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich weiterhin, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen gefährden oder stören.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen eine dingliche Sicherung gemäß beiliegender Eintragungsbewilligung (Anlage 1a) in seinem Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragungsbewilligung ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Gestattung und alle mit diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen sind allen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, die wiederum zur entsprechenden Verpflichtung aller weiteren Rechtsnachfolger verpflichtet sind.

§ 4
Vergütung

Der VHT zahlt dem Gestattungsgeber für die Bereitstellung und dingliche Sicherung der in § 1 bezeichneten Flächen der Gesamtinanspruchnahme eine einmalige Entschädigung in Höhe von 30.712,25 € (siehe Anlage 1b).

Damit sind alle Ansprüche des Gestattungsgebers im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Fläche und deren dingliche Sicherung (beschr. persönliche Dienstbarkeit) vollständig abgegolten.

Die Zahlung erfolgt innerhalb von 8 Wochen nach Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

Bis zur Fälligkeit ist die Entschädigung nicht zu verzinsen.

§ 5
Pachtverhältnis

Der Gestattungsgeber erklärt, dass das unter § 1 Absatz 1 des Vertrages genannte Grundstück nicht verpachtet ist.
Bei verpachteten Grundstücken werden eventuell anfallende Entschädigungsansprüche des Pächters im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter geregelt. Der VHT greift in das Rechtsverhältnis zwischen

Pächter und Verpächter nicht ein. Der Gestattungsgeber stellt insoweit den VHT von eventuellen Ansprüchen des Pächters frei.

§ 6
Haftung

Die Haftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Gestattungsgeber erklärt, dass ihm keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen / Altlasten an den im beigefügten Plan dargestellten Flächen bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.

§ 7
Rücktritt

Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die zuständigen Behörden im Planrechtsverfahren die Anerkennung als Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme versagen. Das Planrechtsverfahren wird von dem VHT auf dessen Kosten betrieben.

Der VHT ist berechtigt, vor Aufnahme der Bautätigkeiten, Bodenuntersuchungen in den Bereichen, in denen in den Boden eingegriffen werden muss, vorzunehmen. Diese sind mit einer Frist von 3 Wochen dem Gestattungsgeber schriftlich anzukündigen.

Sollte sich dabei herausstellen, dass doch Bodenverunreinigungen oder schädliche Altlasten vorhanden sind, ist der VHT einseitig zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Rücktritt ist schriftlich unter Vorlage der Untersuchungsergebnisse bezüglich der Bodenverunreinigung / schädlichen Altlast mitzuteilen.

Der VHT ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Antrag auf Erlass des Planfeststellungsbeschlusses nach § 74 HVwVfG durch die zuständige Behörde rechtskräftig abgelehnt wird.

§ 8
Sonstiges

Der VHT sichert zu, dass eine Betretung des Areals für die Öffentlichkeit auf den hierfür vorgesehenen Wegen weiterhin möglich ist.

Der VHT wird im Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Infotafel auf dem Gelände aufstellen, welche die naturschutzfachliche Funktion der Ausgleichsmaßnahme beschreibt.

Der VHT sichert zu, dass eine jährliche Kontrolle (Sichtung) des freigelegten Felsbereichs und der dazugehörigen Sicherungseinrichtungen erfolgt. Die Ergebnisse der Kontrolle werden schriftlich dokumentiert und dem Gestattungsgeber mitgeteilt.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies im Zweifel die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien sind einander verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen mit Wirkung für die Zukunft durch wirksame, dem ursprünglichen Regelungszweck möglichst nahestehende Regelungen zu ersetzen.

Hinweise zum Datenschutz: Die bei der Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses anfallenden Daten werden bei dem VHT mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

§ 9
Gerichtsstand

Gerichtsstand für Vollkaufleute ist der Sitz der VHT in Bad Homburg v. d. Höhe; ansonsten regelt sich dieser nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bad Homburg v.d.H., den ……. Neu-Anspach, den ……

....
VHT Verkehrsverband Hochtaunus Stadt Neu-Anspach

Elektrifizierung der Taunusbahn von Friedrichsdorf nach Usingen	Regierungspräsidium Darmstadt RPDA-III 33.1 – 66d 30.02/2-2019	35A

Bezeichnung der Maßnahme: Entwicklung von alten naturnahen Eichenwäldern, Waldrandgebüschen, Felsbiotopen und extensiv gepflegten Grünlandflächen; Habitatentwicklung für Schlingnatter, Zauneidechse, Haselmaus, waldbewohnende Fledermausarten sowie Höhlenbrüter (Spechtarten, Uhu) am Eichenbiegel

Gesamtgröße der Maßnahme: 2,54 ha

Fläche Nr.:

Flstck.-Nr.	Flur	Gemarkung	Gemeinde	Kreis	GrEVZ-Nr.	Inanspruchnahme	Gepl. rechtl. Sicherung	Inanspruchnahme Fläche in ha
194, 195, 185 tw., 193 tw., 192	4	Westerfeld	Neu-Anspach	HTK				2,34 ha
188 tw.	4	Westerfeld	Neu-Anspach	HTK				0,2 ha

Ausgangszustand: Sonstiger Eichenwald und Eichenmischwald, z. T. mit Kiefern und Robinien durchsetzt, verbuschte Felsbereiche, Wiesenbrache und Ruderalfluren, teilweise versiegelte Wegbereiche und Gebäude, Stromtrasse mit Robiniengebüschen

Schlüsselnummer Ausgangsbiotop: 01.135, 01.310, 02.500, 06.330, 06.380, 09.123, 10.112, 10.610, 10.715, 11.222

Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2

Zeitpunkt der Durchführung: vor Bauende (Maßnahmeflächen $38A_{FCS}$ vor Baubeginn)

Übertragung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit befreiender Wirkung an: Baulastträger

Konfliktbewältigung

Nr.	Beschreibung	Beurteilung	i. Verbindung m. Maßn.
B3/B5	Verlust/Beeinträchtigung hochwertiger Biotope (Einzelbäumen, Baumhecken und Feldgehölzen) durch anlage- und baubedingte Flächenbeanspruchung	Durch die Entwicklung eines alten totholzreichen Eichenwaldes entstehen vielfältige Habitate sowie unterschiedliche Pflanzengesellschaften in verschiedenen Nischen des Waldes, die die Verluste teilweise ausgleichen und hochwertige Lebensräume schaffen.	26V, 18G, 17G
B6	Verlust von Waldflächen durch direkte Flächeninanspruchnahme und Aufwuchsbeschränkung (Wald, Feldgehölze)		
T13	Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus durch Fällung / Rückschnitt von Gehölzen	Entlang des Waldrandes entstehen durch Pflanzung und Sukzession neue Waldrandgebüsche, die auch als Habitate für die Haselmaus und verschiedene gebüschbrütende Vogelarten dienen.	$4A_{CEF}/11A_{CEF}$
T10	Verlust von Habitaten für Zauneidechse und Schlingnatter durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme	Innerhalb des ehemaligen Steinbruches, unter der Stromtrasse, in den Felsenbereichen und am Waldrand entstehen vorlaufend neue Reptilienhabitate, in die die vorhandenen Reptilien umgesetzt werden können.	$5A_{CEF}$

Bestands- und Konfliktplan (LBP) - Unterlage Nr.: 16 Karte 1

Entwicklungsziel der Maßnahme

Zielbiotop: Langfristig gesicherte Eichenwaldfläche verschiedener Altersstrukturen mit hohem Altholzanteil und verschiedenen Deckungsgraden, Wiesenbrachen und extensiv genutzte Mähwiesen als Insekten- und Reptilienhabitate, Gebüsch/Hecke als Nahrungshabitat der Haselmaus sowie freigestellten Felsbereichen mit Felsfluren als Habitate für Schlingnatter (Maßnahme 38AFCS), sonstige Reptilien, Höhlenbrüter und Fledermäuse

Schlüsselnummer Zielbiotoptyp (je Bundesland): 01.135, 02.200/01.136, 05.343, 06.330, 06.370, 06.380, 09.122, 10.112, 10.610

Spezielle Habitatelemente/Strukturmerkmale:

Herstellung und Entwicklung

Maßnahmenbeschreibung:

Nr.	Maßnahme	Fläche gesamt (m²)
1	Freistellung von Felsen zur Entwicklung/ Optimierung von Habitaten und Felsfluren	1.160
2	Beseitigung von Robinien und Entwicklung extensiv genutzter Mähwiesen im Bereich der Stromleitung	931
3	Etablierung einer Mittelwaldwirtschaft auf ausgewählten Flächen mit langfristigem Potenzial zur Entwicklung eines „Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes“ trockenwarmer Standorte (LRT 9170 und § 30)	4.224
4	Umbau der Mischbestände zu Eichenwäldern	5.846
5	Optimierung der Habitatfunktion durch Fremdbaumentnahme und Totholzanreicherung im Eichenwald	8.874
6	Rückbau Unterstand und Entwicklung extensiv genutzter Mähwiesen	150
7	Entwicklung extensiv genutzter Mähwiesen auf Ruderalflächen im Steinbruch	182
8a	Anlage Benjeshecke sowie Aufbau eines gestuften Waldrandes auf angrenzendem Feldweg	307
8b	Erweiterung des artenreichen Waldsaumes auf Wegeflächen	124
9	Wegeschließung	1.050 (105 lfm)
10	Erhalt von Wiesenbrachen, Optimierung der Habitatfunktion und Sicherung der Pflege	590
11	Entwicklung extensiv genutzter Mähwiesen durch angepasste Pflege	1.550
12	Optimierung von Extensivgrünland durch angepasste Pflege	441
13	Anlage eines naturnahen Kleingewässers	18

Durch die Maßnahmen wird eine Aufwertung von 162.027 Biotopwertpunkten nach derzeit gültiger Hessischer Kompensationsverordnung erreicht.

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist dem **Anhang 7 zum LBP „Pflege- und Entwicklungsplan „Eichenbiegel“ Kapitel 3** zu entnehmen.

Die Waldflächen dienen außerdem noch zur Umsetzung der Maßnahmen $8A_{CEF}$ und $9A_{CEF}$ zum Aufhängen von Nisthöhlen für Höhlenbrüter und für Höhlen für Fledermäuse (siehe jeweiliges Maßnahmenblatt).

Monitoring: Auf der Maßnahmenfläche 2 sowie der zusammenhängenden Fläche 6 und 7 ist die Anlage jeweils einer vegetationskundlichen Dauerbeobachtungsfläche mit jährlicher Wiederholungsaufnahme in einem Zeitraum von 5 Jahren vorzusehen.

In den Bereichen der FCS-Maßnahme (Ausgleichshabitat für die Schlingnatter) ist der Erfolg der Maßnahme durch wiederholende faunistische Erfassungen im jährlichen Turnus über 3 Jahre sicherzustellen.

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Monitoring-Maßnahmen ist dem **Anhang 7 zum LBP „Pflege- und Entwicklungsplan „Eichenbiegel“ Kapitel 3** zu entnehmen.

Dauer Herstellung und Entwicklung bis zur Erreichung des Zielzustandes: 3 bzw. 5 Jahre

Unterhaltung/Pflege: Beweidung der extensiven Grünlandflächen mit Schafen, naturschutzfachliche Pflege der Waldbereiche durch Mittelwaldwirtschaft bzw. Einzelbaumentnahme, Nutzungsextensivierung

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Pflege-Maßnahmen ist dem **Anhang 7 zum LBP „Pflege- und Entwicklungsplan „Eichenbiegel“ Kapitel 3 und Kapitel 5 Tabelle 2** zu entnehmen.

Fachliche Maßgabe für Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG: dingliche Sicherung, dauerhaft

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG

Berichtsintervall bis zum Erreichen des Zielzustandes: 1. Bericht im Jahr nach der Herstellung, Zwischenbericht im 3. Jahr, Abschlussbericht im 5. Jahr

Berichtsintervall Unterhaltungspflege: Bestandteil oben genannter Berichte

Elektrifizierung der Taunusbahn von Friedrichsdorf nach Usingen	Regierungspräsidium Darmstadt RPDA-III 33.1 – 66d 30.02/2-2019	38A$_{FCS}$

Bezeichnung der Maßnahme: Entwicklung von Schlingnatterhabitaten zur Sicherung des Erhaltungszustandes - Waldflächen am Eichenbiegel (integriert in Maßnahme 35A)

Gesamtgröße der Maßnahme: **ca. 2,54 ha**

Fläche Nr.:

Flstck.-Nr.	Flur	Gemarkung	Gemeinde	Kreis	GrEVZ-Nr.	Inanspruchnahme	Gepl. rechtl. Sicherung	Inanspruchnahme Fläche in ha
194, 195, 185 tw., 193 tw., 192	4	Westerfeld	Neu-Anspach	HTK				2,34 ha
188	4	Westerfeld	Neu-Anspach	HTK				0,2 ha

Ausgangszustand: Sonstiger Eichenwald, Eichenmischwald, verbuschte Felsenbereiche, Ruderalfluren, Gebüsche und Wiesenbrachen

Schlüsselnummer Ausgangsbiotop: 01.310**,** 01.135, 01.112, 02.200, 09.123, 06.380

Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2

Zeitpunkt der Durchführung: vor Baufeldfreimachung

Übertragung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit befreiender Wirkung an: Baulastträger

Konfliktbewältigung

Nr.	Beschreibung	Beurteilung	i. Verbindung m. Maßn.
T4	Baubedingter Verlust von Habitaten	Durch die Optimierung der Bracheflächen und Felsbereiche im Steinbruch sowie den angrenzenden Waldbereichen werden neue Habitate für die Schlingnatter geschaffen bzw. optimiert. Zudem werden entlang der Bahnstrecke durch den Gehölzrückschnitt sowie die Wiederherstellung von Nebenflächen der Gleisanlagen im Ausbaubereich für Reptilien geeignete Habitate wiederhergestellt.	26A, 19G, 20G, 22G, 5A$_{CEF}$
T10	Verlust von Habitaten für Schlingnatter durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme		

Bestands- und Konfliktplan (LBP) - Unterlage Nr.: 16 Karte 1

Entwicklungsziel der Maßnahme

Zielarten: Schlingnatter

Schutzvorrichtung/Schutzvorkehrung: -

Spezielle Habitatelemente/Strukturmerkmale: siehe Maßnahmenbeschreibung

Herstellung und Entwicklung

Maßnahmenbeschreibung:

In der Waldfläche am Eichenbiegel in der Gem. Westerfeld (Flur 4, Flst. 194) stehen in Verbindung mit der Kompensationsmaßnahme 35A umfangreiche Maßnahmeflächen zur Verfügung, die unter anderem geeignete Habitate für die Schlingnatter bereitstellen. Hierzu zählen die Freistellung von Felsen, die Beseitigung von Robinien auf der angrenzenden Stromleitung, die Etablierung einer Mittelwaldbewirtschaftung, den Umbau von Misch- zu Eichenwäldern, den Rückbau des bestehenden Unterstands und die Entwicklung von Extensiv-Grünland, die Schaffung eines gestuften Waldrands sowie den Erhalt von Wiesenbrachen und Grünland auf einem angrenzenden Grundstück. Durch die Anreicherung von Totholz in den Waldflächen werden wichtige Versteck- und Überwinterungsstrukturen geschaffen. Insgesamt beträgt der Maßnahmenumfang rund 2,54 ha.

Aus den Randbereichen sind Vorkommen der Waldeidechse bekannt, so dass ein ausreichendes Angebot an Beutetieren für juvenile Schlingnattern angenommen werden kann (VÖLKL & KÄSEWIETER 2003). Das Nahrungsangebot für adulte Schlingnattern ist aufgrund der Biotopausstattung ebenfalls als ausreichend anzunehmen.

Monitoring: Die Maßnahme ist mit einer Wirkungskontrolle zu belegen. In den ersten 6 Jahren nach der Umsetzung ist ein Monitoring der Reptilienbestände am Eichenbiegel unter Zuhilfenahme von künstlichen Verstecken durchzuführen.

Dauer Herstellung und Entwicklung bis zur Erreichung des Zielzustandes: 3 Jahre

Unterhaltung/Pflege: Damit das Habitat seine Funktionsfähigkeit nicht verliert, ist durch eine regelmäßige Pflege die Offenhaltung der Flächen durchzuführen. Diese sieht eine Entfernung von zu stark aufkommender Gehölzentwicklung im Bereich der Felsen und Wiesenflächen vor. Das Grünland ist mit Schafen zu beweiden. Auf den Einsatz von Dünger bzw. Bioziden ist zu verzichten.

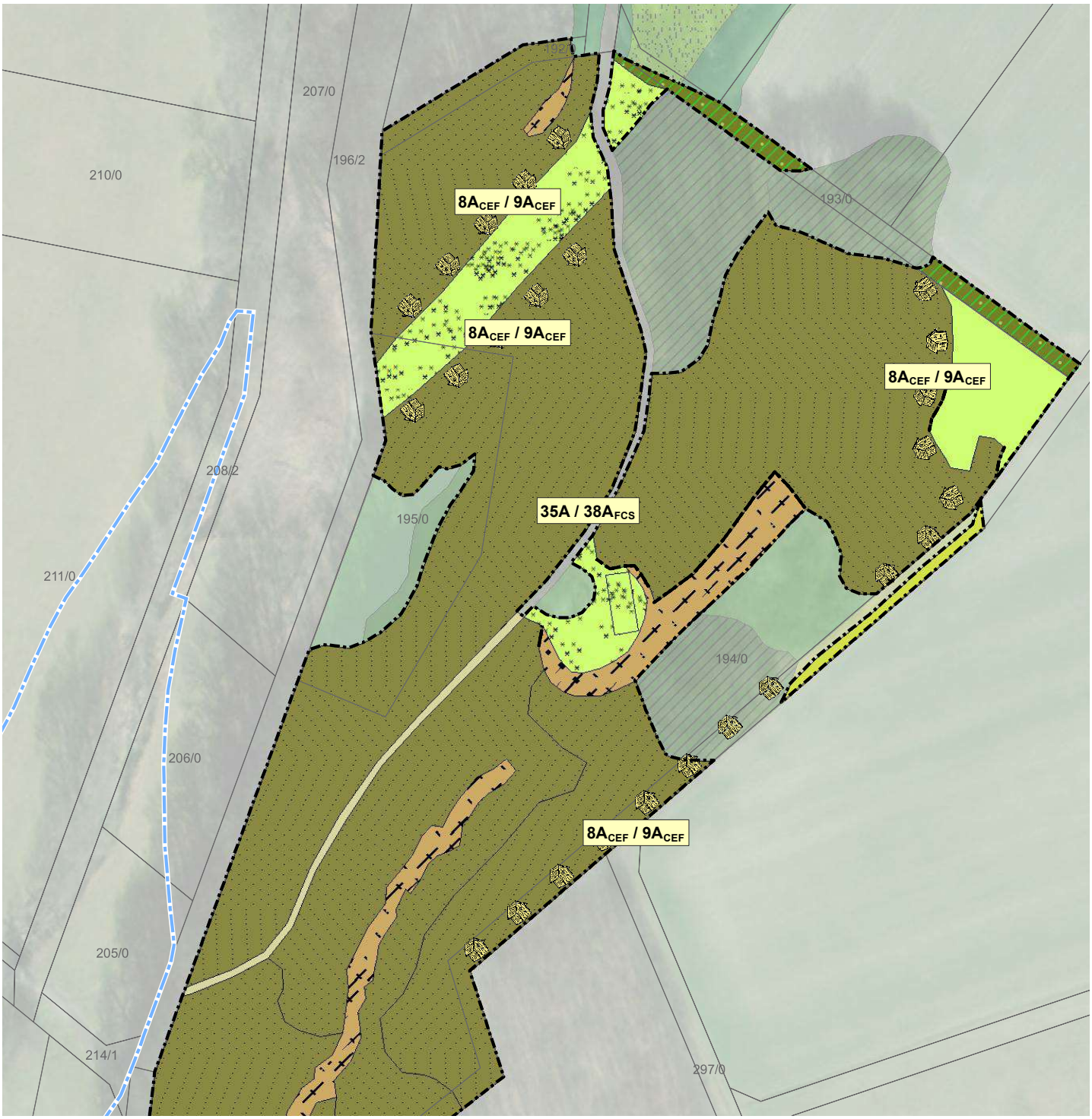
Fachliche Maßgabe für Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG: dingliche Sicherung, dauerhaft

Die Durchführung, Pflege, Entwicklungsziele und Monitoring der Maßnahme wird in **Anhang 7 zum LBP „Pflege- und Entwicklungsplan „Eichenbiegel“** genauer beschrieben**.**

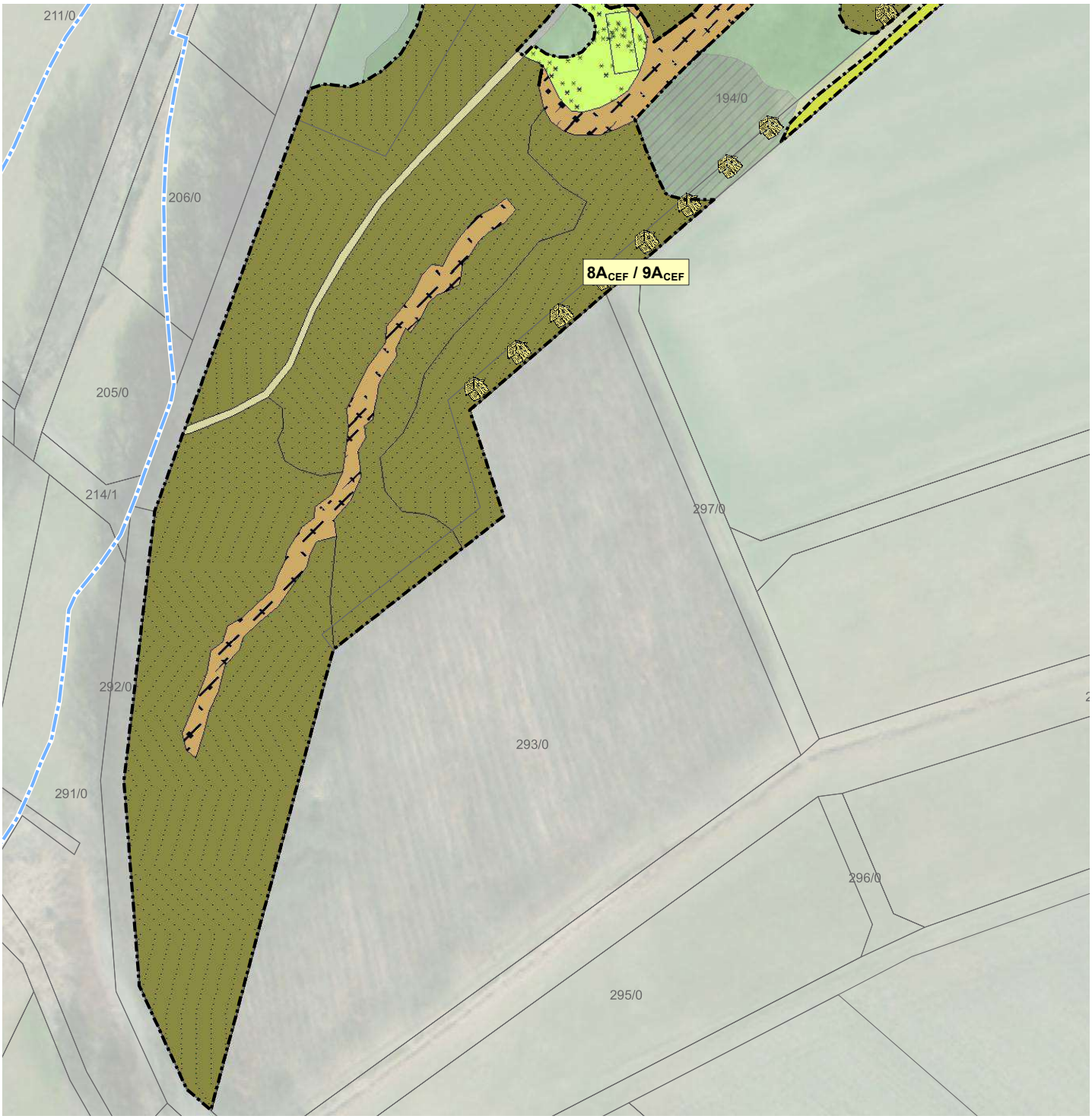
Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG

Berichtsintervall bis zum Erreichen des Zielzustandes: 1. Bericht im Jahr nach der Herstellung, Zwischenbericht im 3. Jahr, Abschlussbericht im 5. Jahr

Berichtsintervall Unterhaltungspflege: Bestandteil oben genannter Berichte


207/0
196/2
210/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
193/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
208/2
195/0
35A / 38A$_{FCS}$
211/0
194/0
206/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
205/0
214/1
297/0

166/4
168/0
190/0
191/0
35A / 38A$_{FCS}$
188/0
187/0
186/0
207/0
196/2
193/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
35A / 38A$_{FCS}$
195/0


211/0
206/0
205/0
214/1
292/0
291/0
194/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
297/0
293/0
296/0
295/0

Maßnahmenübersicht (Beschreibung siehe Unterlage 16 Anahng 2)

1V **Maßnahmennummer**

Maßnahmentyp

VA = Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
V = Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme

Zusatzindex

CEF = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures)
FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (measures to ensure a favourable conservation status)

Rückbauflächen

Rückzubauende Wegefläche am Bahnübergang Klosterthron und in Hundstadt	27A

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Natürliche Waldentwicklung (Buchenmischwald Eschbach) Ökokonto Usingen	36A (01.115)
Umbau von Mischbeständen zu Eichenwäldern, Totholzanreicherung, Unterpflanzung mit seltenen klimaangepassten Baumarten; Ersatzhabitat für die Schlingnatter (FCS)	35A / 38A_{FCS} (01.135)
Prozessschutzfläche am Herzberg	14A (01.135)
Wiederherstellung baubedingter Eingriffsbereiche des zweigleisigen Ausbaues als Waldrandgehölze zum anschließenden Eichenwald (Lage innerhalb der Rückschnittszone)	18G (01.136)
Waldrandentwicklung Michelbach	37A (01.163)
Entwicklung von Waldrändern durch Anpflanzung Haselmaus-freundlicher Straucharten und Anlage von Benjeshecken	35A (02.200/01.136)
Wiederherstellung von Ufergehölzen	21G (02.320)
Gebüschpflanzung als Ersatzgehölze Haselmaus und Brutvögel (CEF-Maßnahme)	4A_{CEF} / 11A_{CEF} (02.400/06.380)
Gebüschpflanzungen mit Baumanteil in den baubedingten Eingriffsbereichen außerhalb der Rückschnittszone (ohne Baumanteil innerhalb der Rückschnittszone)	17G (02.400)
Entwicklung eines künstlichen naturnahen Kleingewässers	35A (05.343)
Optimierung eines geeigneten Biotopbestandes zur Umsetzung der Exemplare der Färber-Scharte	15A (06.111)
Entwicklung magerer extensiver Wiesen im Bereich der Retentionsraumausgleichsfläche	28A (06.310)
Entwicklung sonstiger extensiv gepflegter Mähwiesen	35A (06.330)
Wiederherstellung von Wirtschaftswiesen durch Rasenansaat	22G (06.350)
Rasenansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen standörtlicher Abstimmung zur Begrünung von Böschungen, Mulden, Grabenböschungen und Wiederherstellung baubedingt beanspruchter Grünlandflächen	19G (06.370)
Erhalt und Entwicklung von artenreichen Wiesenbrachen	35A (06.380)
Optimierung geeigneter Flächen als Habitat für die Zauneidechse	5A_{CEF} (06.380)
Wiederherstellung von Weg- und Feldrainen durch Ansaat entsprechend blütenreicher Regiosaatgutmischungen	19G (09.151)
Erweiterung artenreicher Säume auf ehemaligen Wegeflächen	35A (09.122)
Freistellung von Felsen zur Habitatoptimierung für die Schlingnatter	35A / 38A_{FCS} (10.112)
Wiederherstellung des Oberbodens baubedingt beanspruchter landwirtschaftlicher Nutzuflächen	33V (11.191)
Herstellung von innerstädtischem Straßenbegleitgrün zwischen den Stellflächen an der Köpperner Straße in Wehrheim durch Raseneinsaat	20G (11.221)
Gestaltung / Wiederherstellung des Parkplatzes am Bahnhof Usingen	39G (10.530 / 11.221)

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz und Erhalt wertvoller Biotopflächen - 3V

Sonstige Eichenwälder	01.135
Pionierwälder	01.161
Schlagfluren, Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss	01.162
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	02.200
Ufergehölzsaum, standortgerecht mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior	02.320
Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen (heimisch, standortgerecht), Neuanlage von Feldgehölzen	02.400
Standortfremde Hecken-/Gebüsche	02.500
Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet	03.111
Feldgehölz (Baumhecke)	04.600
Begradigte und ausgebaute Bäche	05.215
Arten- oder Strukturarme Gräben	05.243
Feucht- und Nasswiesen (Sumpfdotterblumenwiese)	06.113
Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen	06.310
Artenreiche Saumvegetation feuchter Standorte	09.120
Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	09.123
Anthropogene Felsaufschlüsse mit Felsspalten	10.114

Rückschnittzone im Abstand von 6 bzw. 8 m (Masten) von der Gleisachse

Rückschnittszone Offenland: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiträume; 2VA - Rückschnitt der Gehölze im Bereich der Haselmaushabitate unter Beachtung	29V / 2VA (02.400)
Rückschnittszone Wald: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der bestehenden Gehölze und Waldrandbereiche abschnittsweise alle 5 Jahre; 40A - Aufbau eines gestuften Waldrandes mit heimischen Straucharten gemäß der im Maßnahmenblatt vorgegebenen maximalen Wuchshöhe in Abhängigkeit vom Abstand von der	29V / 40A (01.118)
Innerhalb der gesamten Rückschnittszone ist Maßnahme 1VA zu beachten: Rückschnitt nur vom 01.10. bis 28.02	1VA / 41VA

Massnahmen des Bauvorhabens

Verschwenkung des betonierten Bachbettes des Bizzenbaches in Anpassung an den Brückenneubau	05.215
Herstellung von Gräben zur Entwässerung des Gleiskörpers; Ausstattung mit rauher Sohle im Bereich der Tosbecken und Gewässeranschlüsse	05.244
Flächenversiegelung bzw. Herstellung von Mauern, Brückenwiderlagern, Rampen, Bahnsteigen und der Einfasung des Bizzenbaches	10.510
Anlage von Stellplätzen und gepflasterten Plätzen in den Um- und Ausbaubereichen	10.520
Anlage des Gleiskörpers und geschotterter Wirtschaftswege	10.530
Wiederherstellung von Feldwegen	10.610
Wiederherstellung von Feldwegen	10.620

Weitere lineare und punktuelle Maßnahmen

Amphibienschutzzäunen entlang der Wanderbewegungen der Erdkröte, Absammlung und Umtragen der Tiere während der Bauarbeiten während der Wanderzeiten	13VA
Begrünung von Stützwänden, Lärmschutzwänden und der Abgrenzung zur Lochmühle mit Kletterpflanzen	34G (10.741)
Anbringen von Großraumhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel	8A_{CEF} / 9A_{CEF}
Pflanzung heimischer standortangepasster Baumarten zur gestalterischen Integration	23G
Stamm- und Wurzelschutz von zu erhaltenden Höhlenbäumen	3V
Stamm- und Wurzelschutz von landschaftsbildprägenden und erhaltenswerten Einzelbäumen	3V
Planfeststellungsbereich	

Im Zuge des Projektes „Elektrifizierung der Taunusbahn“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischen Begleitplan auszugleichen sind. Dazu gehört u. a. auch die Maßnahme $8A_{CEF}$ auf Gemarkung Westerfeld.

Dieses vorausgeschickt wird

zwischen

dem
Verkehrsverband Hochtaunus
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe
- im Folgenden "**VHT**" genannt –

und

der

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach
- im Folgenden „Gestattungsgeber“ genannt,
folgender

Gestattungsvertrag
über Kompensationsmaßnahmen

geschlossen:

§ 1
Gegenstand der Gestattung

1. Der Gestattungsgeber ist Eigentümer des Grundstücks
   Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstücke 194. Es erfolgt eine Inanspruchnahme für die CEF-Maßnahme „Erhöhung Baumhöhlenangebot; Anbringen von Fledermauskästen“ wie folgt:

   Die Entnahme jedes Höhlenbaums ist im Verhältnis 1:3 mit der Anbringung von Fledermauskästen zu ersetzen, die der verloren gehenden Struktur entsprechen (Flachkästen für Spalten, Rundkästen für Höhlen). Insgesamt werden 30 Fledermauskästen auf oben genanntem Flurstück angebracht.

   Die Lage der in Anspruch zu nehmenden Fläche ist aus dem Auszug der Maßnahmenkarte Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2 (Anlage 1c) ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Umfang der Inanspruchnahme für alle vorstehend genannten Maßnahmen beträgt, abweichend vom beigelegten Maßnahmenblatt (Anlage 1c), lediglich 130 anstatt 156 Kästen, da einige Höhlenbäume im Rodungsbereich – abweichend zur geplanten Gesamtgröße der Maßnahme – erhalten bleiben.

2. Der Gestattungsgeber gestattet unwiderruflich dem VHT auf der unter Nr. 1 genannten Parzelle/n auf Dauer die Anlegung und Vorhaltung der CEF-Maßnahme $8A_{CEF}$ gemäß (30 anstatt 40 Nistkästen) Maßnahmenkarte und Maßnahmenblatt $8A_{CEF}$ (Anlage 1c).

§ 2
Dauer der Inanspruchnahme

Die Inanspruchnahme der Teilfläche des o. a. Flurstücks beginnt am 01.01.2023. Gleichzeitig wird zu diesem Zeitpunkt die bisherige Nutzung entsprechend den Vorgaben des Maßnahmenblattes $8A_{CEF}$ (Anlage 1c) eingeschränkt. Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, die Art der Grundstücksnutzung gemäß § 1 während der Laufzeit des Vertrages nicht zu ändern. Die Inanspruchnahme dauert so lange, wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen seitens dem VHT ausgeführt werden.

§ 3
Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen

Die Gestattung umfasst neben der Begehung bzw. Befahrung des Grundstückes die ungehinderte Durchführung der entsprechend zur Umsetzung der Maßnahme notwendigen Teilarbeiten gem. Maßnahmenblatt $8A_{CEF}$ (Anlage 1c).

Der VHT sorgt für die Durchführung bzw. Erstellung der notwendigen Maßnahmen und übernimmt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Erhaltungspflege/Unterhaltungspflege entsprechend des Maßnahmenblattes $8A_{CEF}$.

Der VHT ist berechtigt und verpflichtet, Pflegemaßnahmen durchzuführen. Ggf. sind weitere Pflegemaßnahmen in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Monitorings festzulegen.

Die Ausübung kann auch einem Dritten übertragen werden.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich zur Duldung der in § 1 genannten Maßnahme.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich weiterhin, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen gefährden oder stören.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen eine dingliche Sicherung gemäß beiliegender Eintragungsbewilligung (Anlage 1a) in seinem Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragungsbewilligung ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Gestattung und alle mit diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen sind allen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, die wiederum zur entsprechenden Verpflichtung aller weiteren Rechtsnachfolger verpflichtet sind.

§ 4
Vergütung

Der VHT zahlt dem Gestattungsgeber für die Bereitstellung und dingliche Sicherung der in § 1 bezeichneten Flächen der Gesamtinanspruchnahme eine einmalige Entschädigung in Höhe von 1.100,00 € (siehe Anlage 1b).

Damit sind alle Ansprüche des Gestattungsgebers im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Fläche und deren dingliche Sicherung (beschr. persönliche Dienstbarkeit) vollständig abgegolten.

Die Zahlung erfolgt innerhalb von 8 Wochen nach Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

Bis zur Fälligkeit ist die Entschädigung nicht zu verzinsen.

§ 5
Pachtverhältnis

Der Gestattungsgeber erklärt, dass das unter § 1 Absatz 1 des Vertrages genannte Grundstück nicht verpachtet ist.

Bei verpachteten Grundstücken werden eventuell anfallende Entschädigungsansprüche des Pächters im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter geregelt. Der VHT greift in das Rechtsverhältnis zwischen Pächter und Verpächter nicht ein. Der Gestattungsgeber stellt insoweit den VHT von eventuellen Ansprüchen des Pächters frei.

§ 6
Haftung

Die Haftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Gestattungsgeber erklärt, dass ihm keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen / Altlasten an den im beigefügten Plan dargestellten Flächen bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.

§ 7
Rücktritt

Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die zuständigen Behörden im Planrechtsverfahren die Anerkennung als Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme versagen. Das Planrechtsverfahren wird von dem VHT auf dessen Kosten betrieben.

Der VHT ist berechtigt, vor Aufnahme der Bautätigkeiten, Bodenuntersuchungen in den Bereichen, in denen in den Boden eingegriffen werden muss, vorzunehmen. Diese sind mit einer Frist von 3 Wochen dem Gestattungsgeber schriftlich anzukündigen.

Sollte sich dabei herausstellen, dass doch Bodenverunreinigungen oder schädliche Altlasten vorhanden sind, ist der VHT einseitig zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Rücktritt ist schriftlich unter Vorlage der Untersuchungsergebnisse bezüglich der Bodenverunreinigung / schädlichen Altlast mitzuteilen.

Der VHT ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Antrag auf Erlass des Planfeststellungsbeschlusses nach § 74 HVwVfG durch die zuständige Behörde rechtskräftig abgelehnt wird.

§ 8
Sonstiges

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies im Zweifel die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien sind einander verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen mit Wirkung für die Zukunft durch wirksame, dem ursprünglichen Regelungszweck möglichst nahestehende Regelungen zu ersetzen.

Hinweise zum Datenschutz: Die bei der Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses anfallenden Daten werden bei dem VHT mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

§ 9
Gerichtsstand

Gerichtsstand für Vollkaufleute ist der Sitz der VHT in Bad Homburg v. d. Höhe; ansonsten regelt sich dieser nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bad Homburg v.d.H., den …… Neu-Anspach, den ……

....
Verkehrsverband Hochtaunus Stadt Neu-Anspach

Elektrifizierung der Taunusbahn von Friedrichsdorf nach Usingen	Regierungspräsidium Darmstadt RPDA-III 33.1 – 66d 30.02/2-2019	8A$_{CEF}$

Bezeichnung der Maßnahme: Erhöhung Baumhöhlenangebot; Anbringen von Fledermauskästen

Gesamtgröße der Maßnahme: **156 Kästen**

Fläche Nr.:

Flstck.-Nr.	Flur	Gemar-kung	Gemeinde	Kreis	GrEVZ-Nr.	Inan-spruch-nahme	Gepl. rechtl. Siche-rung	Inanspruch-nahme Flä-che in m²
1/40	9	Köppern	Friedrichs-dorf	HTK				Ca. 500 lfm 45 Stck.
2/1	3	Burgholz-hausen	Friedrichs-dorf	HTK				Ca. 300 lfm 31 Stck.
3	4	Burgholz-hausen	Friedrichs-dorf	HTK				Ca. 400 lfm 40 Stck.
194	4	Wester-feld	Neu-An-spach	HTK		Verteilt auf Flä-chen der Maßnah-men 4 und 5 des Öko-kontos		Ca. 1,3 ha 40 Stck.

Ausgangszustand: alte Laub-/Mischwaldbestände

Schlüsselnummer Ausgangsbiotop: 01.310, 01.115

Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2

Zeitpunkt der Durchführung: vor Baufeldfreimachung

Übertragung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit befreiender Wirkung an: Bauherr

Konfliktbewältigung

Nr.	Beschreibung	Beurteilung	i. Verbindung m. Maßn.
T11	Verlust von poten-ziellen Bruthöhlen und Fledermausta-gesquartieren durch Fällung/Ro-dung von Höhlen-bäumen	In den genannten Flä-chen stehen am Weg-rand ausreichend große freistehende Laubbäume zum Auf-hängen der erforder-lichen Fledermaus-kästen und –höhlen zur Verfügung. Die Waldflächen sind zu-dem als Jagdhabitate geeignet und werden bereits im Bestand von den Zielfleder-mausarten besiedelt.	26V, 9A$_{CEF}$

Bestands- und Konfliktplan (LBP) - Unterlage Nr.: 16 Karte 1

Entwicklungsziel der Maßnahme

Zielarten: im Gebiet nachgewiesene Fledermausarten

Schutzvorrichtung/Schutzvorkehrung: **-**

Spezielle Habitatelemente/Strukturmerkmale: Laubwälder mittlerer Alterstruktur und Leitstrukturen

Herstellung und Entwicklung

Maßnahmenbeschreibung:

Im Zuge der Baufeldfreimachung müssen 52 Höhlen-/Spaltenbäume gerodet werden, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Fledermausarten nachgewiesen wurden, die auf das Vorhandensein von Baumhöhlen angewiesen sind, sind die entfallenden Fortpflanzungsstätten zu ersetzen, um das Höhlenangebot für diese Tiere aufrecht zu erhalten.

Die Entnahme jedes Höhlenbaums ist daher im Verhältnis 1:3 mit der Anbringung von Fledermauskästen zu ersetzen, die der verloren gehenden Struktur entsprechen (Flachkästen für Spalten, Rundkästen für Höhlen). Sie werden zum einen im Spießwald zwischen Friedrichsdorf und Köppern und zum anderen im Wald nordöstlich der Saalburgsiedlung ausgebracht. Um der Verteilung der Baumhöhlen sowohl in den Waldbereichen als auch in den eher agrarisch geprägten Offenlandbereichen gerecht zu werden, werden außerdem im Eichenbiegel Kästen aufgehängt. Bei der Anbringung der Ausgleichsquartiere sind hierfür qualifizierte Fachkräfte zu Rate zu ziehen.

Die Maßnahme ist mit einer Funktionskontrolle zu belegen.

Kurz vor Baubeginn ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung eine Aktualisierung des Höhlenbaumbestandes und ggf. eine Anpassung des Ausgleichsbedarfs durchzuführen.

Monitoring:

Dauer Herstellung und Entwicklung bis zur Erreichung des Zielzustandes: -

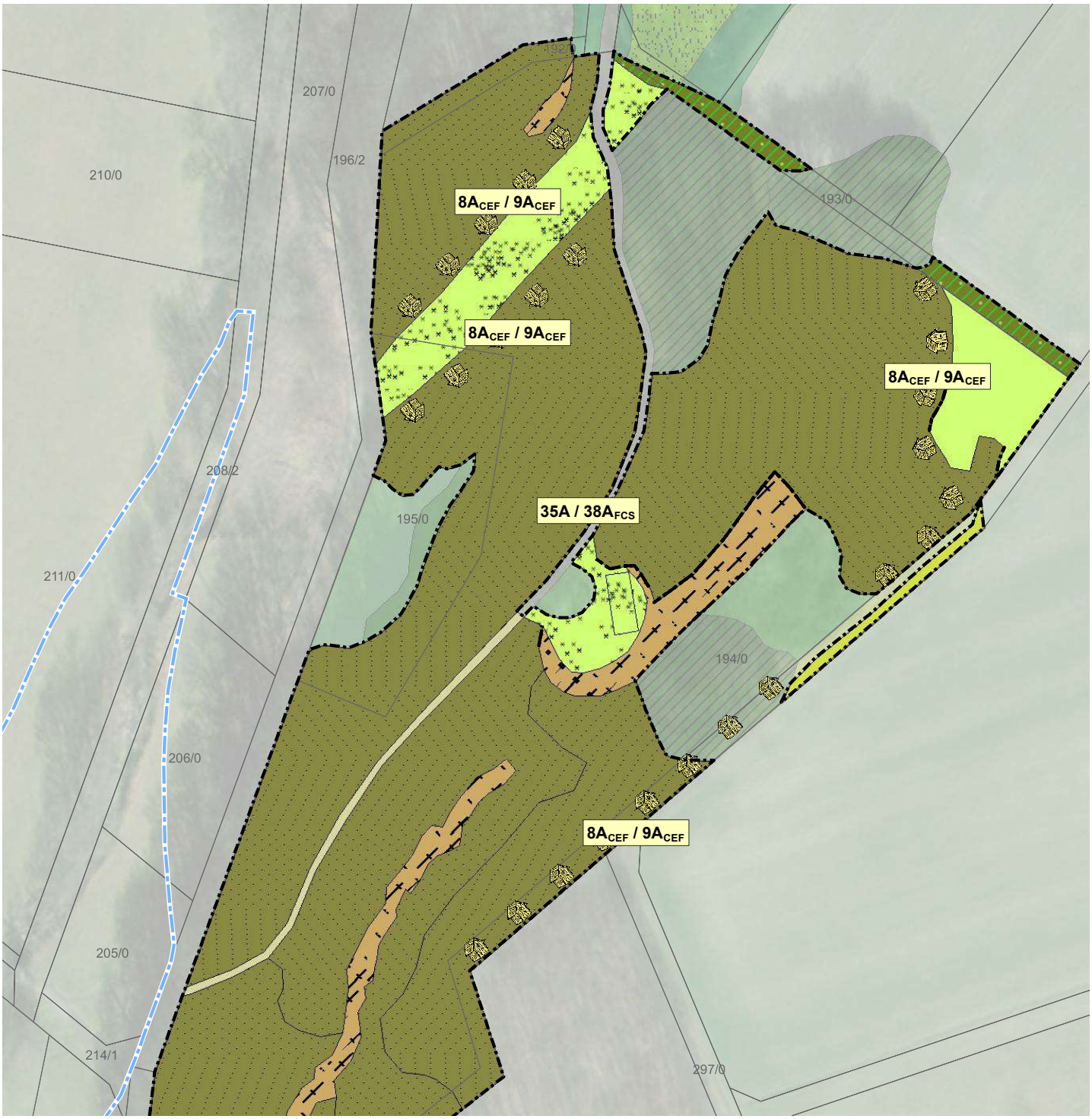
Unterhaltung/Pflege: Reinigung der Kästen einmal jährlich, Ersatz abgängiger Kästen

Fachliche Maßgabe für Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG: dauerhaft

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG

Berichtsintervall bis zum Erreichen des Zielzustandes:

Berichtsintervall Unterhaltungspflege: Dokumentation im Rahmen der Umweltbaubegleitung


207/0
196/2
210/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
193/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
208/2
195/0
35A / 38A$_{FCS}$
211/0
194/0
206/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
205/0
214/1
297/0

Maßnahmenübersicht (Beschreibung siehe Unterlage 16 Anahng 2)

1V **Maßnahmennummer**

Maßnahmentyp

VA = Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
V = Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme

Zusatzindex

CEF = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures)
FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (measures to ensure a favourable conservation status)

Rückbauflächen

Rückzubauende Wegefläche am Bahnübergang Klosterthron und in Hundstadt	27A

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Natürliche Waldentwicklung (Buchenmischwald Eschbach) Ökokonto Usingen	36A (01.115)
Umbau von Mischbeständen zu Eichenwäldern, Totholzanreicherung, Unterpflanzung mit seltenen klimaangepassten Baumarten; Ersatzhabitat für die Schlingnatter (FCS)	35A / 38A_{FCS} (01.135)
Prozessschutzfläche am Herzberg	14A (01.135)
Wiederherstellung baubedingter Eingriffsbereiche des zweigleisigen Ausbaues als Waldrandgehölze zum anschließenden Eichenwald (Lage innerhalb der Rückschnittszone)	18G (01.136)
Waldrandentwicklung Michelbach	37A (01.163)
Entwicklung von Waldrändern durch Anpflanzung Haselmaus-freundlicher Straucharten und Anlage von Benjeshecken	35A (02.200/01.136)
Wiederherstellung von Ufergehölzen	21G (02.320)
Gebüschpflanzung als Ersatzgehölze Haselmaus und Brutvögel (CEF-Maßnahme)	4A_{CEF} / 11A_{CEF} (02.400/06.380)
Gebüschpflanzungen mit Baumanteil in den baubedingten Eingriffsbereichen außerhalb der Rückschnittszone (ohne Baumanteil innerhalb der Rückschnittszone)	17G (02.400)
Entwicklung eines künstlichen naturnahen Kleingewässers	35A (05.343)
Optimierung eines geeigneten Biotopbestandes zur Umsetzung der Exemplare der Färber-Scharte	15A (06.111)
Entwicklung magerer extensiver Wiesen im Bereich der Retentionsraumausgleichsfläche	28A (06.310)
Entwicklung sonstiger extensiv gepflegter Mähwiesen	35A (06.330)
Wiederherstellung von Wirtschaftswiesen durch Rasenansaat	22G (06.350)
Rasenansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen standörtlicher Abstimmung zur Begrünung von Böschungen, Mulden, Grabenböschungen und Wiederherstellung baubedingt beanspruchter Grünlandflächen	19G (06.370)
Erhalt und Entwicklung von artenreichen Wiesenbrachen	35A (06.380)
Optimierung geeigneter Flächen als Habitat für die Zauneidechse	5A_{CEF} (06.380)
Wiederherstellung von Weg- und Feldrainen durch Ansaat entsprechend blütenreicher Regiosaatgutmischungen	19G (09.151)
Erweiterung artenreicher Säume auf ehemaligen Wegeflächen	35A (09.122)
Freistellung von Felsen zur Habitatoptimierung für die Schlingnatter	35A / 38A_{FCS} (10.112)
Wiederherstellung des Oberbodens baubedingt beanspruchter landwirtschaftlicher Nutzuflächen	33V (11.191)
Herstellung von innerstädtischem Straßenbegleitgrün zwischen den Stellflächen an der Köpperner Straße in Wehrheim durch Raseneinsaat	20G (11.221)
Gestaltung / Wiederherstellung des Parkplatzes am Bahnhof Usingen	39G (10.530 / 11.221)

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz und Erhalt wertvoller Biotopflächen - 3V

Sonstige Eichenwälder	01.135
Pionierwälder	01.161
Schlagfluren, Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss	01.162
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	02.200
Ufergehölzsaum, standortgerecht mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior	02.320
Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen (heimisch, standortgerecht), Neuanlage von Feldgehölzen	02.400
Standortfremde Hecken-/Gebüsche	02.500
Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet	03.111
Feldgehölz (Baumhecke)	04.600
Begradigte und ausgebaute Bäche	05.215
Arten- oder Strukturarme Gräben	05.243
Feucht- und Nasswiesen (Sumpfdotterblumenwiese)	06.113
Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen	06.310
Artenreiche Saumvegetation feuchter Standorte	09.120
Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	09.123
Anthropogene Felsaufschlüsse mit Felsspalten	10.114

Rückschnittzone im Abstand von 6 bzw. 8 m (Masten) von der Gleisachse

Rückschnittszone Offenland: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiträume; 2VA - Rückschnitt der Gehölze im Bereich der Haselmaushabitate unter Beachtung	29V / 2VA (02.400)
Rückschnittszone Wald: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der bestehenden Gehölze und Waldrandbereiche abschnittsweise alle 5 Jahre; 40A - Aufbau eines gestuften Waldrandes mit heimischen Straucharten gemäß der im Maßnahmenblatt vorgegebenen maximalen Wuchshöhe in Abhängigkeit vom Abstand von der	29V / 40A (01.118)
Innerhalb der gesamten Rückschnittszone ist Maßnahme 1VA zu beachten: Rückschnitt nur vom 01.10. bis 28.02	1VA / 41VA

Massnahmen des Bauvorhabens

Verschwenkung des betonierten Bachbettes des Bizzenbaches in Anpassung an den Brückenneubau	05.215
Herstellung von Gräben zur Entwässerung des Gleiskörpers; Ausstattung mit rauher Sohle im Bereich der Tosbecken und Gewässeranschlüsse	05.244
Flächenversiegelung bzw. Herstellung von Mauern, Brückenwiderlagern, Rampen, Bahnsteigen und der Einfasung des Bizzenbaches	10.510
Anlage von Stellplätzen und gepflasterten Plätzen in den Um- und Ausbaubereichen	10.520
Anlage des Gleiskörpers und geschotterter Wirtschaftswege	10.530
Wiederherstellung von Feldwegen	10.610
Wiederherstellung von Feldwegen	10.620

Weitere lineare und punktuelle Maßnahmen

Amphibienschutzzäunen entlang der Wanderbewegungen der Erdkröte, Absammlung und Umtragen der Tiere während der Bauarbeiten während der Wanderzeiten	13VA
Begrünung von Stützwänden, Lärmschutzwänden und der Abgrenzung zur Lochmühle mit Kletterpflanzen	34G (10.741)
Anbringen von Großraumhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel	8A_{CEF} / 9A_{CEF}
Pflanzung heimischer standortangepasster Baumarten zur gestalterischen Integration	23G
Stamm- und Wurzelschutz von zu erhaltenden Höhlenbäumen	3V
Stamm- und Wurzelschutz von landschaftsbildprägenden und erhaltenswerten Einzelbäumen	3V
Planfeststellungsbereich	

Im Zuge des Projektes „Elektrifizierung der Taunusbahn“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischen Begleitplan auszugleichen sind. Dazu gehört u. a. auch die Maßnahme $9A_{CEF}$ auf Gemarkung Westerfeld.

Dieses vorausgeschickt wird

zwischen

dem
Verkehrsverband Hochtaunus
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe
- im Folgenden "**VHT**" genannt –

und

der

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach
- im Folgenden „Gestattungsgeber“ genannt,
folgender

Gestattungsvertrag
über Kompensationsmaßnahmen

geschlossen:

§ 1
Gegenstand der Gestattung

1. Der Gestattungsgeber ist Eigentümer des Grundstücks
   Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstücke 194. Es erfolgt eine Inanspruchnahme für die CEF-Maßnahme „Erhöhung Nistplatzangebot Trauerschnäpper, Star & Feldsperling, Anbringen von Nistkästen“ wie folgt:

   Im Zuge der Baufeldfreimachung müssen ca. 45 Höhlenbäume gerodet werden, die Vögeln als Brutstätte dienen können. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Vogelarten nachgewiesen wurden, die auf das Vorhandensein von Baumhöhlen angewiesen sind, wie Trauerschnäpper, Feldsperling oder Star, sind die entfallenden Fortpflanzungsstätten zu ersetzen, um das Höhlenangebot für diese Tiere aufrecht zu erhalten.
   Die Entnahme jedes Höhlenbaums ist daher im Verhältnis 1:2 mit der Anbringung von Nistkästen zu ersetzen, die der verloren gehenden Struktur entsprechen. Insgesamt werden 20 Nistkästen auf oben genanntem Flurstück angebracht.

   Die Lage der in Anspruch zu nehmenden Fläche ist aus dem Auszug der Maßnahmenkarte Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2 (Anlage 1c) ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Umfang der Inanspruchnahme für alle vorstehend genannten Maßnahmen beträgt, abweichend vom beigelegten Maßnahmenblatt (Anlage 1c), lediglich 90 anstatt 104 Kästen, da einige Höhlenbäume im Rodungsbereich – abweichend zur geplanten Gesamtgröße der Maßnahme – erhalten bleiben.

2. Der Gestattungsgeber gestattet unwiderruflich dem VHT auf der unter Nr. 1 genannten Parzelle/n auf Dauer die Anlegung und Vorhaltung der CEF-Maßnahme $9A_{CEF}$ (20 anstatt 25 Nistkästen) gemäß Maßnahmenkarte und Maßnahmenblatt $9A_{CEF}$ (Anlage 1c).

§ 2
Dauer der Inanspruchnahme

Die Inanspruchnahme der Teilfläche des o. a. Flurstücks beginnt am 01.01.2023. Gleichzeitig wird zu diesem Zeitpunkt die bisherige Nutzung entsprechend den Vorgaben des Maßnahmenblattes $9A_{CEF}$ (Anlage 1c) eingeschränkt. Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, die Art der Grundstücksnutzung gemäß § 1 während der Laufzeit des Vertrages nicht zu ändern. Die Inanspruchnahme dauert so lange, wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen seitens dem VHT ausgeführt werden.

§ 3
Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen

Die Gestattung umfasst neben der Begehung bzw. Befahrung des Grundstückes die ungehinderte Durchführung der entsprechend zur Umsetzung der Maßnahme notwendigen Teilarbeiten gem. Maßnahmenblatt $9A_{CEF}$ (Anlage 1c).

Der VHT sorgt für die Durchführung bzw. Erstellung der notwendigen Maßnahmen und übernimmt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Erhaltungspflege/Unterhaltungspflege entsprechend des Maßnahmenblattes $9A_{CEF}$.

Der VHT ist berechtigt und verpflichtet, Pflegemaßnahmen durchzuführen. Ggf. sind weitere Pflegemaßnahmen in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Monitorings festzulegen.

Die Ausübung kann auch einem Dritten übertragen werden.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich zur Duldung der in § 1 genannten Maßnahme.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich weiterhin, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen gefährden oder stören.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen eine dingliche Sicherung gemäß beiliegender Eintragungsbewilligung (Anlage 1a) in seinem Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragungsbewilligung ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Gestattung und alle mit diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen sind allen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, die wiederum zur entsprechenden Verpflichtung aller weiteren Rechtsnachfolger verpflichtet sind.

§ 4
Vergütung

Der VHT zahlt dem Gestattungsgeber für die Bereitstellung und dingliche Sicherung der in § 1 bezeichneten Flächen der Gesamtinanspruchnahme eine einmalige Entschädigung in Höhe von 800 € (siehe Anlage 1b).

Damit sind alle Ansprüche des Gestattungsgebers im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Fläche und deren dingliche Sicherung (beschr. persönliche Dienstbarkeit) vollständig abgegolten.

Die Zahlung erfolgt innerhalb von 8 Wochen nach Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

Bis zur Fälligkeit ist die Entschädigung nicht zu verzinsen.

§ 5
Pachtverhältnis

Der Gestattungsgeber erklärt, dass das unter § 1 Absatz 1 des Vertrages genannte Grundstück nicht verpachtet ist.

Bei verpachteten Grundstücken werden eventuell anfallende Entschädigungsansprüche des Pächters im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter geregelt. Der VHT greift in das Rechtsverhältnis zwischen

Pächter und Verpächter nicht ein. Der Gestattungsgeber stellt insoweit den VHT von eventuellen Ansprüchen des Pächters frei.

§ 6
Haftung

Die Haftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Gestattungsgeber erklärt, dass ihm keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen / Altlasten an den im beigefügten Plan dargestellten Flächen bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.

§ 7
Rücktritt

Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die zuständigen Behörden im Planrechtsverfahren die Anerkennung als Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme versagen. Das Planrechtsverfahren wird von dem VHT auf dessen Kosten betrieben.

Der VHT ist berechtigt, vor Aufnahme der Bautätigkeiten, Bodenuntersuchungen in den Bereichen, in denen in den Boden eingegriffen werden muss, vorzunehmen. Diese sind mit einer Frist von 3 Wochen dem Gestattungsgeber schriftlich anzukündigen.

Sollte sich dabei herausstellen, dass doch Bodenverunreinigungen oder schädliche Altlasten vorhanden sind, ist der VHT einseitig zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Rücktritt ist schriftlich unter Vorlage der Untersuchungsergebnisse bezüglich der Bodenverunreinigung / schädlichen Altlast mitzuteilen.

Der VHT ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Antrag auf Erlass des Planfeststellungsbeschlusses nach § 74 HVwVfG durch die zuständige Behörde rechtskräftig abgelehnt wird.

§ 8
Sonstiges

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies im Zweifel die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien sind einander verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen mit Wirkung für die Zukunft durch wirksame, dem ursprünglichen Regelungszweck möglichst nahestehende Regelungen zu ersetzen.

Hinweise zum Datenschutz: Die bei der Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses anfallenden Daten werden bei dem VHT mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

§ 9
Gerichtsstand

Gerichtsstand für Vollkaufleute ist der Sitz der VHT in Bad Homburg v. d. Höhe; ansonsten regelt sich dieser nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bad Homburg v.d.H., den …… Neu-Anspach, den ……

....
Verkehrsverband Hochtaunus Stadt Neu-Anspach

Elektrifizierung der Taunusbahn von Friedrichsdorf nach Usingen	Regierungspräsidium Darmstadt RPDA-III 33.1 – 66d 30.02/2-2019	9A$_{CEF}$

Bezeichnung der Maßnahme: Erhöhung Nistplatzangebot Trauerschnäpper, Star & Feldsperling, Anbringen von Nistkästen

Gesamtgröße der Maßnahme: **104 Nistkästen**

Fläche Nr.:

Flstck.-Nr.	Flur	Gemarkung	Gemeinde	Kreis	GrEVZ-Nr.	Inanspruchnahme	Gepl. rechtl. Sicherung	Inanspruchnahme Fläche in m²
1/40	9	Köppern	Friedrichsdorf	HTK				Ca. 500 lfm 30 Stck
2/1	3	Burgholzhausen	Friedrichsdorf	HTK				Ca. 300 lfm 24 Stck
3	4	Burgholzhausen	Friedrichsdorf	HTK				Ca. 400 lfm 25 Stck
194	4	Westerfeld	Neu-Anspach	HTK		Verteilt auf Flächen der Maßnahmen 4 und 5 des Ökokontos		Ca. 1,3 ha 25 Stck

Ausgangszustand: alte Laub-/Mischwaldbestände

Schlüsselnummer Ausgangsbiotop: 01.310, 01.115

Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2

Zeitpunkt der Durchführung: vor Baufeldfreimachung

Übertragung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit befreiender Wirkung an: Bauherr

Konfliktbewältigung

Nr.	Beschreibung	Beurteilung	i. Verbindung m. Maßn.
T11	Verlust von potenziellen Bruthöhlen und Fledermausta-gesquartieren durch Fällung/Rodung von Höhlenbäumen	In den genannten Flächen stehen am Wegrand ausreichend große frei stehende Laubbäume zum Aufhängen der erforderlichen Nistkästen und Bruthöhlen zur Verfügung. Die Waldflächen sind zudem als Nahrungshabitate geeignet.	26V, 8A$_{CEF}$

Bestands- und Konfliktplan (LBP) - Unterlage Nr.: 16 Karte 1

Entwicklungsziel der Maßnahme

Zielarten: Trauerschnäpper, Feldsperling oder Star

Schutzvorrichtung/Schutzvorkehrung: **-**

Spezielle Habitatelemente/Strukturmerkmale: Laubwälder mittlerer Alterstruktur

Herstellung und Entwicklung

Maßnahmenbeschreibung:

Im Zuge der Baufeldfreimachung müssen 52 Höhlenbäume gerodet werden, die Vögeln als Brutstätte dienen können. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Vogelarten nachgewiesen wurden, die auf das Vorhandensein von Baumhöhlen angewiesen sind, wie Trauerschnäpper, Feldsperling oder Star, sind die entfallenden Fortpflanzungsstätten zu ersetzen, um das Höhlenangebot für diese Tiere aufrecht zu erhalten.

Die Entnahme jedes Höhlenbaums ist daher im Verhältnis 1:2 mit der Anbringung von Nistkästen zu ersetzen, die der verloren gehenden Struktur entsprechen. Sie werden zum einen im Spießwald zwischen Friedrichsdorf und Köppern und zum anderen im Wald nordöstlich der Saalburgsiedlung ausgebracht. Um der Verteilung der Baumhöhlen sowohl in den Waldbereichen als auch in den eher agrarisch geprägten Offenlandbereichen gerecht zu werden und somit auch Quartiere mit Habitatfunktion für Offenlandbrüter wie Feldsperling oder Star anzubieten, werden außerdem in Feldgehölzen entlang der Bahn östlich von Neu-Anspach bzw. im Eichenbiegel östlich von Kästen aufgehängt. Bei der Anbringung der Ausgleichsnistplätze sind hierfür qualifizierte Fachkräfte zu Rate zu ziehen.

Da die Wirksamkeit der Maßnahme hinreichend belegt ist, kann auf eine Funktionskontrolle verzichtet werden.

Kurz vor Baubeginn ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung eine Aktualisierung des Höhlenbaumbestandes und ggf. eine Anpassung des Ausgleichsbedarfs durchzuführen.

Monitoring:

Dauer Herstellung und Entwicklung bis zur Erreichung des Zielzustandes: -

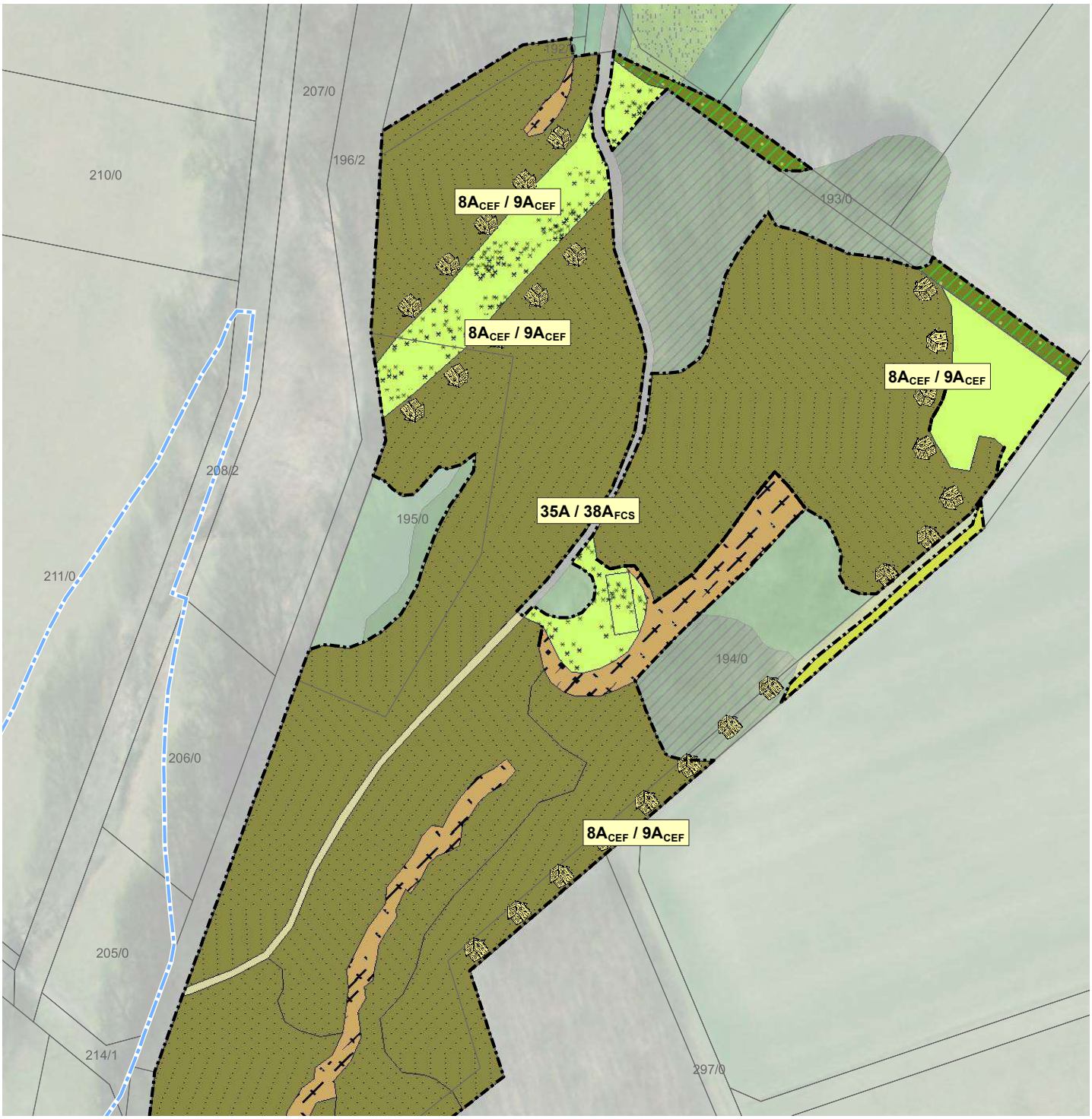
Unterhaltung/Pflege: Reinigung der Kästen einmal jährlich, Ersatz abgängiger Kästen

Fachliche Maßgabe für Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG: dauerhaft

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG

Berichtsintervall bis zum Erreichen des Zielzustandes:

Berichtsintervall Unterhaltungspflege: Dokumentation im Rahmen der Umweltbaubegleitung


207/0
196/2
210/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
193/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
208/2
195/0
35A / 38A$_{FCS}$
211/0
194/0
206/0
8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
205/0
214/1
297/0

Maßnahmenübersicht (Beschreibung siehe Unterlage 16 Anahng 2)

1V **Maßnahmennummer**

Maßnahmentyp

VA = Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
V = Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme

Zusatzindex

CEF = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures)
FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (measures to ensure a favourable conservation status)

Rückbauflächen

Rückzubauende Wegefläche am Bahnübergang Klosterthron und in Hundstadt	27A

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Natürliche Waldentwicklung (Buchenmischwald Eschbach) Ökokonto Usingen	36A (01.115)
Umbau von Mischbeständen zu Eichenwäldern, Totholzanreicherung, Unterpflanzung mit seltenen klimaangepassten Baumarten; Ersatzhabitat für die Schlingnatter (FCS)	35A / 38A_{FCS} (01.135)
Prozessschutzfläche am Herzberg	14A (01.135)
Wiederherstellung baubedingter Eingriffsbereiche des zweigleisigen Ausbaues als Waldrandgehölze zum anschließenden Eichenwald (Lage innerhalb der Rückschnittszone)	18G (01.136)
Waldrandentwicklung Michelbach	37A (01.163)
Entwicklung von Waldrändern durch Anpflanzung Haselmaus-freundlicher Straucharten und Anlage von Benjeshecken	35A (02.200/01.136)
Wiederherstellung von Ufergehölzen	21G (02.320)
Gebüschpflanzung als Ersatzgehölze Haselmaus und Brutvögel (CEF-Maßnahme)	4A_{CEF} / 11A_{CEF} (02.400/06.380)
Gebüschpflanzungen mit Baumanteil in den baubedingten Eingriffsbereichen außerhalb der Rückschnittszone (ohne Baumanteil innerhalb der Rückschnittszone)	17G (02.400)
Entwicklung eines künstlichen naturnahen Kleingewässers	35A (05.343)
Optimierung eines geeigneten Biotopbestandes zur Umsetzung der Exemplare der Färber-Scharte	15A (06.111)
Entwicklung magerer extensiver Wiesen im Bereich der Retentionsraumausgleichsfläche	28A (06.310)
Entwicklung sonstiger extensiv gepflegter Mähwiesen	35A (06.330)
Wiederherstellung von Wirtschaftswiesen durch Rasenansaat	22G (06.350)
Rasenansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen standörtlicher Abstimmung zur Begrünung von Böschungen, Mulden, Grabenböschungen und Wiederherstellung baubedingt beanspruchter Grünlandflächen	19G (06.370)
Erhalt und Entwicklung von artenreichen Wiesenbrachen	35A (06.380)
Optimierung geeigneter Flächen als Habitat für die Zauneidechse	5A_{CEF} (06.380)
Wiederherstellung von Weg- und Feldrainen durch Ansaat entsprechend blütenreicher Regiosaatgutmischungen	19G (09.151)
Erweiterung artenreicher Säume auf ehemaligen Wegeflächen	35A (09.122)
Freistellung von Felsen zur Habitatoptimierung für die Schlingnatter	35A / 38A_{FCS} (10.112)
Wiederherstellung des Oberbodens baubedingt beanspruchter landwirtschaftlicher Nutzuflächen	33V (11.191)
Herstellung von innerstädtischem Straßenbegleitgrün zwischen den Stellflächen an der Köpperner Straße in Wehrheim durch Raseneinsaat	20G (11.221)
Gestaltung / Wiederherstellung des Parkplatzes am Bahnhof Usingen	39G (10.530 / 11.221)

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz und Erhalt wertvoller Biotopflächen - 3V

Sonstige Eichenwälder	01.135
Pionierwälder	01.161
Schlagfluren, Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss	01.162
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	02.200
Ufergehölzsaum, standortgerecht mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior	02.320
Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen (heimisch, standortgerecht), Neuanlage von Feldgehölzen	02.400
Standortfremde Hecken-/Gebüsche	02.500
Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet	03.111
Feldgehölz (Baumhecke)	04.600
Begradigte und ausgebaute Bäche	05.215
Arten- oder Strukturarme Gräben	05.243
Feucht- und Nasswiesen (Sumpfdotterblumenwiese)	06.113
Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen	06.310
Artenreiche Saumvegetation feuchter Standorte	09.120
Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	09.123
Anthropogene Felsaufschlüsse mit Felsspalten	10.114

Rückschnittzone im Abstand von 6 bzw. 8 m (Masten) von der Gleisachse

Rückschnittszone Offenland: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiträume; 2VA - Rückschnitt der Gehölze im Bereich der Haselmaushabitate unter Beachtung	29V / 2VA (02.400)
Rückschnittszone Wald: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der bestehenden Gehölze und Waldrandbereiche abschnittsweise alle 5 Jahre; 40A - Aufbau eines gestuften Waldrandes mit heimischen Straucharten gemäß der im Maßnahmenblatt vorgegebenen maximalen Wuchshöhe in Abhängigkeit vom Abstand von der	29V / 40A (01.118)
Innerhalb der gesamten Rückschnittszone ist Maßnahme 1VA zu beachten: Rückschnitt nur vom 01.10. bis 28.02	1VA / 41VA

Massnahmen des Bauvorhabens

Verschwenkung des betonierten Bachbettes des Bizzenbaches in Anpassung an den Brückenneubau	05.215
Herstellung von Gräben zur Entwässerung des Gleiskörpers; Ausstattung mit rauher Sohle im Bereich der Tosbecken und Gewässeranschlüsse	05.244
Flächenversiegelung bzw. Herstellung von Mauern, Brückenwiderlagern, Rampen, Bahnsteigen und der Einfasung des Bizzenbaches	10.510
Anlage von Stellplätzen und gepflasterten Plätzen in den Um- und Ausbaubereichen	10.520
Anlage des Gleiskörpers und geschotterter Wirtschaftswege	10.530
Wiederherstellung von Feldwegen	10.610
Wiederherstellung von Feldwegen	10.620

Weitere lineare und punktuelle Maßnahmen

Amphibienschutzzäunen entlang der Wanderbewegungen der Erdkröte, Absammlung und Umtragen der Tiere während der Bauarbeiten während der Wanderzeiten	13VA
Begrünung von Stützwänden, Lärmschutzwänden und der Abgrenzung zur Lochmühle mit Kletterpflanzen	34G (10.741)
Anbringen von Großraumhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel	8A_{CEF} / 9A_{CEF}
Pflanzung heimischer standortangepasster Baumarten zur gestalterischen Integration	23G
Stamm- und Wurzelschutz von zu erhaltenden Höhlenbäumen	3V
Stamm- und Wurzelschutz von landschaftsbildprägenden und erhaltenswerten Einzelbäumen	3V
Planfeststellungsbereich	

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **20.12.2022** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XIII/382/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	10.01.2023	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Bereitstellung Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn
Hier: Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60

Sachdarstellung:

Die Mailänder Consult GmbH hat sich im Auftrag des VHT mit der Stadt Neu-Anspach in Verbindung gesetzt. Zur Elektrifizierung der Taunusbahn werden Kompensationsflächen benötigt. Auf die Vorlage 37/2020 wird verwiesen. Es handelt sich um eine Fläche entlang der Heisterbachstraße in der Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60.

Es ist angedacht auf der Fläche 4 Haselmauskästen als Quartiersersatz aufzuhängen.
Es handelt sich um eine CEF-Maßnahme, welche vor dem Eingriff durchgeführt werden muss.

Der Stadt wurde die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie der Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme seitens des VHT angeboten. Eine entsprechende Entschädigungsberechnung liegt vor.

Der Gestattungsvertrag ist der Vorlage beigefügt. Der VHT wird die Durchführung bzw. Erstellung der notwendigen Maßnahme übernehmen sowie die Erhaltungspflege durchführen bzw. an Dritte übertragen. Die Stadt Neu-Anspach würde sich verpflichten die dingliche Sicherung der Maßnahme im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Inanspruchnahme dauert so lange, wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen seitens des VHT ausgeführt werden. Als Entschädigungsbetrag wird ein einmaliger Betrag von 320,00 € für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit angeboten.

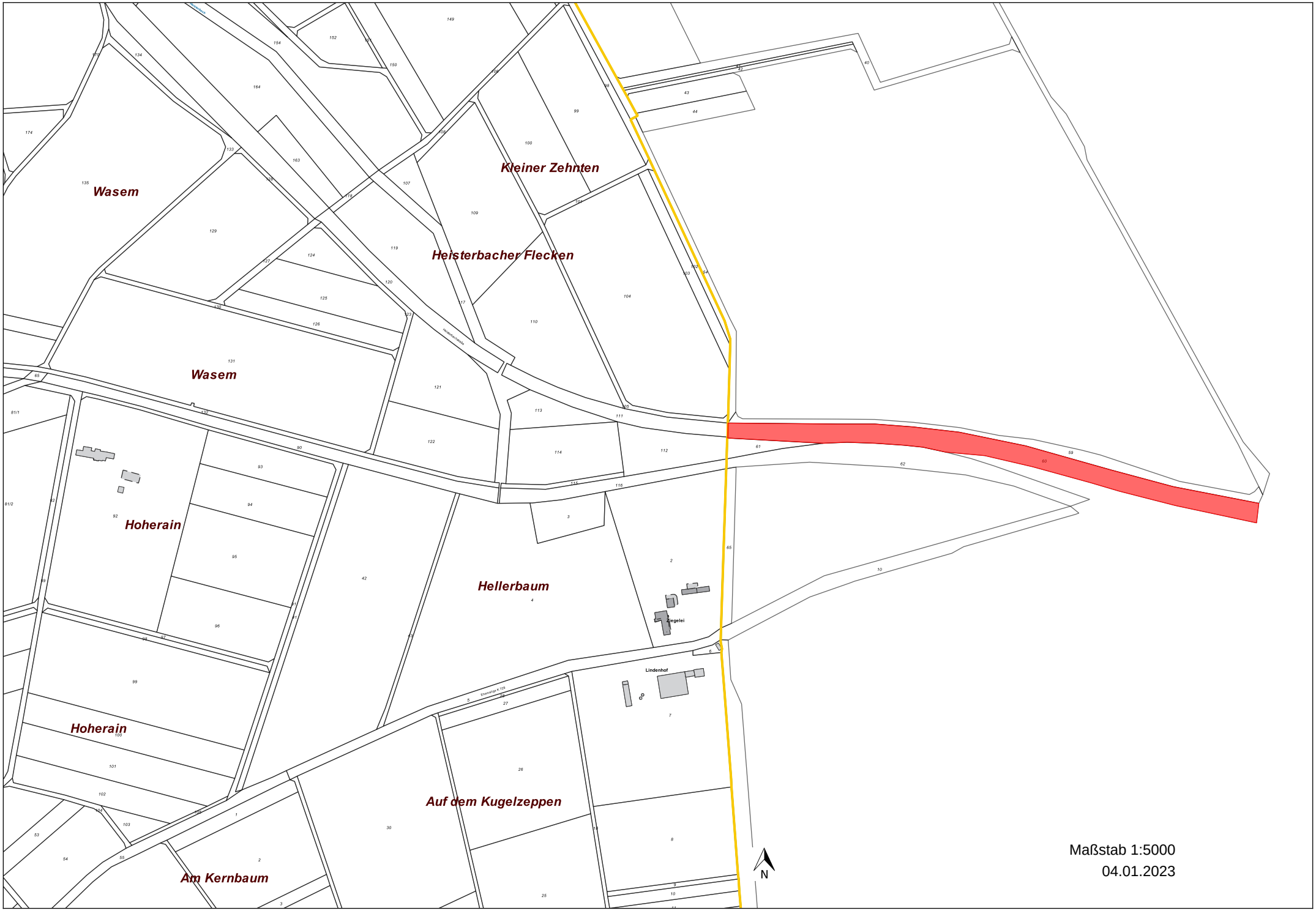
Die Verwaltung schlägt vor, den Gestattungsvertrag über die Kompensationsmaßnahme mit der angebotenen Entschädigungsberechnung anzunehmen.

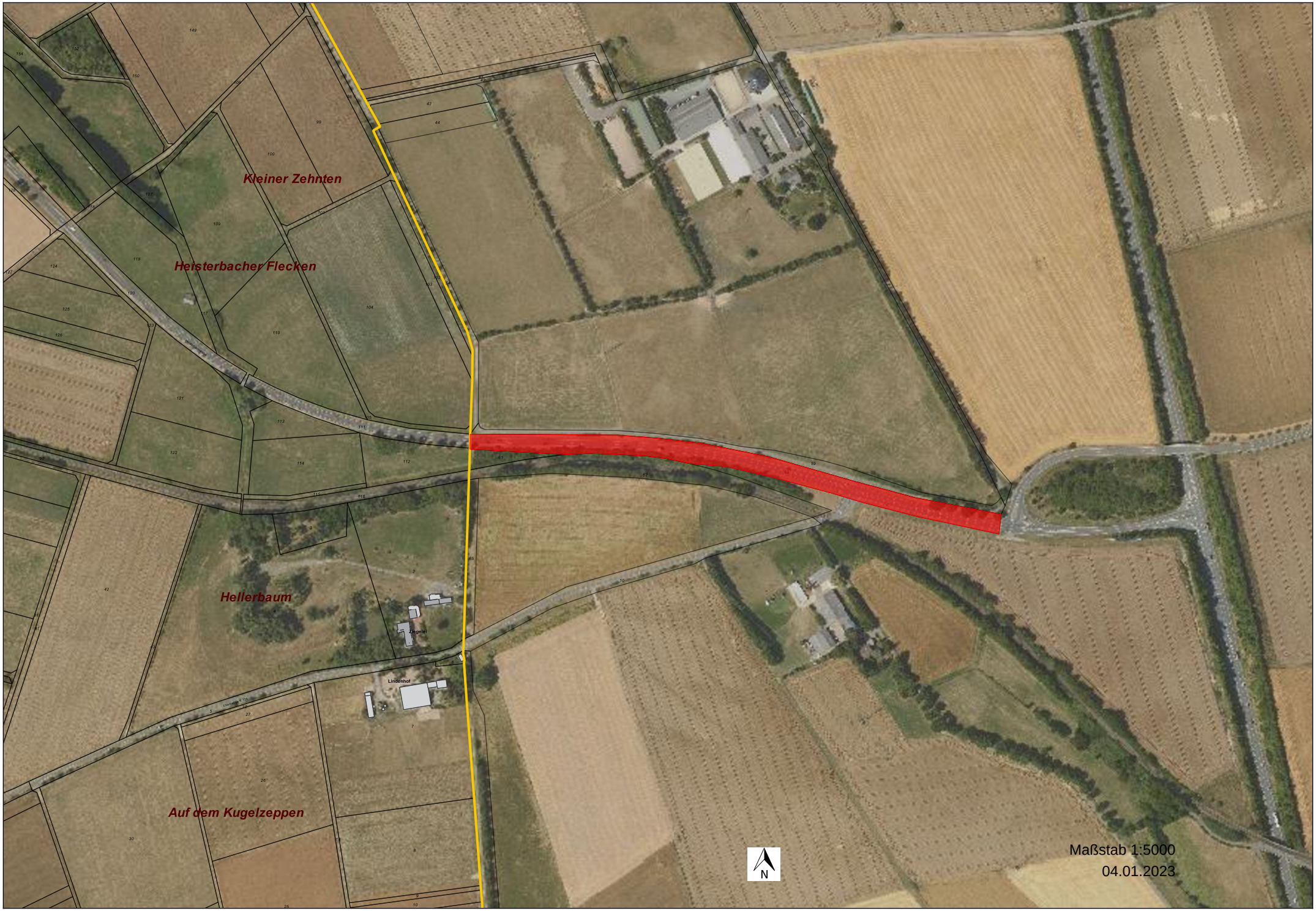
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,
die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie der Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Kompensationsmaßnahme mit dem Hochtaunuskreis für die Grundstücke Gemarkung Wehrheim Flur 99 Flurstück 60 anzunehmen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Lageplan
2. Gestattungsvertrag
3. Artenschutz-CEF-FCS-Maßnahme


Wasem
Kleiner Zehnten
Heisterbacher Flecken
Wasem
Hoherain
Hellerbaum
Ziegelei
Lindenhof
Hoherain
Auf dem Kugelzeppen
Am Kernbaum
N
Maßstab 1:5000
04.01.2023


Kleiner Zehnten
Heisterbacher Flecken
Hellerbaum
Ziegelei
Lindenhof
Auf dem Kugelzeppen
N
Maßstab 1:5000
04.01.2023

Wir verbinden Menschen.
Mit Bussen und Bahnen.

Im Zuge des Projektes „Elektrifizierung der Taunusbahn" werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischen Begleitplan auszugleichen sind. Dazu gehört u. a. auch die Maßnahme 11Acef auf Gemarkung Wehrheim.

Dieses vorausgeschickt wird

zwischen

dem
Verkehrsverband Hochtaunus
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe
- im Folgenden "**VHT**" genannt –

und

der

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach
- im Folgenden „Gestattungsgeber" genannt,
folgender

Gestattungsvertrag
über Kompensationsmaßnahmen

geschlossen:

§ 1
Gegenstand der Gestattung

1. Der Gestattungsgeber ist Eigentümer des Grundstücks
Gemarkung Wehrheim, Flur 99, Flurstücke 60. Es erfolgt eine Inanspruchnahme für die CEF-Maßnahme „Aufhängen von Haselmauskästen als Quartiersersatz im unmittelbaren Umfeld der Haselmausnachweise" wie folgt:

   Durch die Errichtung der Masten wird punktuell in einen Lebensraum der Haselmaus eingegriffen. Um auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen, werden bereits im Vorfeld abseits der Rodungsflächen spezielle Haselmauskästen aufgehängt.
   Insgesamt werden 4 Haselmauskästen auf oben genanntem Flurstück angebracht.

Die Lage der in Anspruch zu nehmenden Fläche ist aus dem Auszug der Maßnahmenkarte Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 1 (Anlage 1c) ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Umfang der Inanspruchnahme für alle vorstehend genannten Maßnahmen beträgt insgesamt 20 Kästen.

2. Der Gestattungsgeber gestattet unwiderruflich dem VHT auf der unter Nr. 1 genannten Parzelle/n auf Dauer die Anlegung und Vorhaltung der CEF-Maßnahme 11A_{CEF} gemäß Maßnahmenkarte und Maßnahmenblatt 11A_{CEF} (Anlage 1c).

§ 2
Dauer der Inanspruchnahme

Die Inanspruchnahme der Teilfläche des o. a. Flurstücks beginnt am 01.01.2023. Gleichzeitig wird zu diesem Zeitpunkt die bisherige Nutzung entsprechend den Vorgaben des Maßnahmenblattes 11A_{CEF} (Anlage 1c) eingeschränkt. Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, die Art der Grundstücksnutzung gemäß § 1 während der Laufzeit des Vertrages nicht zu ändern. Die Inanspruchnahme dauert so lange, wie die erforderlichen Pflegemaßnahmen seitens dem VHT ausgeführt werden.

§ 3
Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen

Die Gestattung umfasst neben der Begehung bzw. Befahrung des Grundstückes die ungehinderte Durchführung der entsprechend zur Umsetzung der Maßnahme notwendigen Teilarbeiten gem. Maßnahmenblatt 11A_{CEF} (Anlage 1c).

Der VHT sorgt für die Durchführung bzw. Erstellung der notwendigen Maßnahmen und übernimmt die Erhaltungspflege/Unterhaltungspflege entsprechend des Maßnahmenblattes 11A_{CEF}.

Der VHT ist berechtigt und verpflichtet, Pflegemaßnahmen durchzuführen. Ggf. sind weitere Pflegemaßnahmen in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Monitorings festzulegen.

Die Ausübung kann auch einem Dritten übertragen werden.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich zur Duldung der in § 1 genannten Maßnahme.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich weiterhin, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen gefährden oder stören.

Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen eine dingliche Sicherung gemäß beiliegender Eintragungsbewilligung (Anlage 1a) in seinem Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragungsbewilligung ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Gestattung und alle mit diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen sind allen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, die wiederum zur entsprechenden Verpflichtung aller weiteren Rechtsnachfolger verpflichtet sind.

§ 4
Vergütung

Der VHT zahlt dem Gestattungsgeber für die Bereitstellung und dingliche Sicherung der in § 1 bezeichneten Flächen der Gesamtinanspruchnahme eine einmalige Entschädigung in Höhe von 320 € (siehe Anlage 1b).

Damit sind alle Ansprüche des Gestattungsgebers im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Fläche und deren dingliche Sicherung (beschr. persönliche Dienstbarkeit) vollständig abgegolten.

Die Zahlung erfolgt innerhalb von 8 Wochen nach Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

Bis zur Fälligkeit ist die Entschädigung nicht zu verzinsen.

§ 5
Pachtverhältnis

Der Gestattungsgeber erklärt, dass das unter § 1 Absatz 1 des Vertrages genannte Grundstück nicht verpachtet ist.

Bei verpachteten Grundstücken werden eventuell anfallende Entschädigungsansprüche des Pächters im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter geregelt. Der VHT greift in das Rechtsverhältnis zwischen

Pächter und Verpächter nicht ein. Der Gestattungsgeber stellt insoweit den VHT von eventuellen Ansprüchen des Pächters frei.

§ 6
Haftung

Die Haftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Gestattungsgeber erklärt, dass ihm keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen / Altlasten an den im beigefügten Plan dargestellten Flächen bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.

§ 7
Rücktritt

Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die zuständigen Behörden im Planrechtsverfahren die Anerkennung als Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme versagen. Das Planrechtsverfahren wird von dem VHT auf dessen Kosten betrieben.

Der VHT ist berechtigt, vor Aufnahme der Bautätigkeiten, Bodenuntersuchungen in den Bereichen, in denen in den Boden eingegriffen werden muss, vorzunehmen. Diese sind mit einer Frist von 3 Wochen dem Gestattungsgeber schriftlich anzukündigen.

Sollte sich dabei herausstellen, dass doch Bodenverunreinigungen oder schädliche Altlasten vorhanden sind, ist der VHT einseitig zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Rücktritt ist schriftlich unter Vorlage der Untersuchungsergebnisse bezüglich der Bodenverunreinigung / schädlichen Altlast mitzuteilen.

Der VHT ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Antrag auf Erlass des Planfeststellungsbeschlusses nach § 74 HVwVfG durch die zuständige Behörde rechtskräftig abgelehnt wird.

§ 8
Sonstiges

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies im Zweifel die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien sind einander verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen mit Wirkung für die Zukunft durch wirksame, dem ursprünglichen Regelungszweck möglichst nahestehende Regelungen zu ersetzen.

Hinweise zum Datenschutz: Die bei der Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses anfallenden Daten werden bei dem VHT mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses gespeichert.

§ 9
Gerichtsstand

Gerichtsstand für Vollkaufleute ist der Sitz der VHT in Bad Homburg v. d. Höhe; ansonsten regelt sich dieser nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bad Homburg v.d.H., den ..... Neu-Anspach, den .....

....
Verkehrsverband Hochtaunus Stadt Neu-Anspach

Elektrifizierung der Taunusbahn von Friedrichsdorf nach Usingen	Regierungspräsidium Darmstadt RPDA-III 33.1 – 66d 30.02/2-2019	11A$_{CEF}$

Bezeichnung der Maßnahme: Aufhängen von Haselmauskästen als Quartiersersatz und Entwicklung von beerenstrauchreichen Gebüschen im unmittelbaren Umfeld der Haselmausnachweise

Gesamtgröße der Maßnahme: ca. 20 Kästen, (ca. 0,72 ha Gebüschpflanzung siehe **Maßnahme 4A$_{CEF}$**)

Fläche Nr.:

Flstck.-Nr.	Flur	Gemarkung	Gemeinde	Kreis	GrEVZ-Nr.	Inanspruchnahme	Gepl. rechtl. Sicherung	Inanspruchnahme Fläche in h
Gebüschpflanzung Maßnahme 4A$_{CEF}$								
112	8	Anspach	Neu-Anspach	HTK				0,45
113	8	Anspach	Neu-Anspach	HTK				0,27
Tabuflächen (Maßnahme 3V) zum Aufhängen der Haselmauskästen								
~~10, 23~~, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, ~~36~~, 40	98	Wehrheim	Wehrheim	HTK		-	-	10 Kästen; 0,58 ha
60, 61, 62, 63, 64, ~~66/1, 66/2~~	99	Wehrheim	Wehrheim	HTK			-	10 Kästen; 0,73 ha

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Schlüsselnummer Ausgangsbiotop: 06.350

Lageplan der naturschutzfachlichen Maßnahme (LBP, FFH-VS) - Unterlage Nr.: 16 Karte 2

Zeitpunkt der Durchführung: vor Baubeginn

Übertragung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit befreiender Wirkung an: Bauherr

Konfliktbewältigung

Nr.	Beschreibung	Beurteilung	i. Verbindung m. Maßn.
T4	Baubedingter Verlust von Habitaten	Durch den vorgezogenen Ersatz der Gehölze und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die anlage- und baubedingten Verluste zum Zeitpunkt des Eingriffes ausgeglichen.	29V, 26V
T13	Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus durch Fällung / Rückschnitt von Gehölzen		

Bestands- und Konfliktplan (LBP) - Unterlage Nr.: 16 Karte 1

Entwicklungsziel der Maßnahme

Zielarten: Haselmaus

Schutzvorrichtung/Schutzvorkehrung:

Spezielle Habitatelemente/Strukturmerkmale: beerenstrauchreiche Gebüsche (z.B. Hasel, Weißdorn)

Herstellung und Entwicklung

Maßnahmenbeschreibung:

Durch die Errichtung der Masten wird punktuell in einen Lebensraum der Haselmaus eingegriffen. Um auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen, werden bereits im Vorfeld abseits der Rodungsflächen spezielle Haselmauskästen aufgehängt.

Darüber hinaus sind angrenzend an die besiedelten Habitate geeignete Beerensträucher (z.B. Hasel, Weißdorn) entlang der Strecke zu pflanzen, die die Nahrungsverfügbarkeit für die Haselmaus in der Agrarlandschaft verbessern. Die Umsetzung erfolgt auf der gleichen Maßnahmenfläche wie $4A_{CEF}$ (Maßnahmen sind identisch: Gem. Neu-Anspach, Flur 8, Flst. 112 & 113).

Die Maßnahme ist mit einer Funktionskontrolle zu belegen. Die Kästen sind jährlich im Herbst zu kontrollieren und ggf. zu reinigen.

Monitoring: Funktionskontrolle

Dauer Herstellung und Entwicklung bis zur Erreichung des Zielzustandes: 3 Jahre (Gebüsche)

Unterhaltung/Pflege: jährliche Kontrolle im Herbst und Reinigung

Fachliche Maßgabe für Unterhaltungszeitraum nach § 15 Abs. 4 BNatSchG: 30 Jahre

Berichtspflichten nach § 17 Abs. 7 BNatSchG

Berichtsintervall bis zum Erreichen des Zielzustandes:

Berichtsintervall Unterhaltungspflege: Dokumentation im Rahmen der Umweltbaubegleitung

11,4
11,3
11,2
11,1
11ACEF
3V
2VA
2VA
11ACEF
3V
HM
3V
29V
19G
19G
17G

Maßnahmenübersicht (Beschreibung siehe Unterlage 16 Anahng 2)

1V **Maßnahmennummer**

Maßnahmentyp

VA = Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
V = Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme

Zusatzindex

CEF = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures)

FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (measures to ensure a favourable conservation status)

Rückbauflächen

	Rückzubauende Wegefläche am Bahnübergang Klosterthron und in Hundstadt	27A

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

	Natürliche Waldentwicklung (Buchenmischwald Eschbach) Ökokonto Usingen	36A (01.115)
	Umbau von Mischbeständen zu Eichenwäldern, Totholzanreicherung, Unterpflanzung mit seltenen klimaangepassten Baumarten; Ersatzhabitat für die Schlingnatter (FCS)	35A / 38A$_{FCS}$ (01.135)
	Prozessschutzfläche am Herzberg	14A (01.135)
	Wiederherstellung baubedingter Eingriffsbereiche des zweigleisigen Ausbaues als Waldrandgehölze zum anschließenden Eichenwald (Lage innerhalb der Rückschnittszone)	18G (01.136)
	Waldrandentwicklung Michelbach	37A (01.163)
	Entwicklung von Waldrändern durch Anpflanzung Haselmaus-freundlicher Straucharten und Anlage von Benjeshecken	35A (02.200/01.136)
	Wiederherstellung von Ufergehölzen	21G (02.320)
	Gebüschpflanzung als Ersatzgehölze Haselmaus und Brutvögel (CEF-Maßnahme)	4A$_{CEF}$ / 11A$_{CEF}$ (02.400/06.380)
	Gebüschpflanzungen mit Baumanteil in den baubedingten Eingriffsbereichen außerhalb der Rückschnittszone (ohne Baumanteil innerhalb der Rückschnittszone)	17G (02.400)
	Entwicklung eines künstlichen naturnahen Kleingewässers	35A (05.343)
	Optimierung eines geeigneten Biotopbestandes zur Umsetzung der Exemplare der Färber-Scharte	15A (06.111)
	Entwicklung magerer extensiver Wiesen im Bereich der Retentionsraumausgleichsfläche	28A (06.310)
	Entwicklung sonstiger extensiv gepflegter Mähwiesen	35A (06.330)
	Wiederherstellung von Wirtschaftswiesen durch Rasenansaat	22G (06.350)
	Rasenansaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen standörtlicher Abstimmung zur Begrünung von Böschungen, Mulden, Grabenböschungen und Wiederherstellung baubedingt beanspruchter Grünlandflächen	19G (06.370)
	Erhalt und Entwicklung von artenreichen Wiesenbrachen	35A (06.380)
	Optimierung geeigneter Flächen als Habitat für die Zauneidechse	5A$_{CEF}$ (06.380)
	Wiederherstellung von Weg- und Feldrainen durch Ansaat entsprechend blütenreicher Regiosaatgutmischungen	19G (09.151)
	Erweiterung artenreicher Säume auf ehemaligen Wegeflächen	35A (09.122)
	Freistellung von Felsen zur Habitatoptimierung für die Schlingnatter	35A / 38A$_{FCS}$ (10.112)
	Wiederherstellung des Oberbodens baubedingt beanspruchter landwirtschaftlicher Nutzflächen	33V (11.191)
	Herstellung von innerstädtischem Straßenbegleitgrün zwischen den Stellflächen an der Köppener Straße in Wehrheim durch Rasenansaat	20G (11.221)
	Gestaltung / Wiederherstellung des Parkplatzes am Bahnhof Usingen	39G (10.530 / 11.221)

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Schutz und Erhalt wertvoller Biotopflächen - 3V

	Sonstige Eichenwälder	01.135
	Pionierwälder	01.161
	Schlagfluren, Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss	01.162
	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	02.200
	Ufergehölzsaum, standortgerecht mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior	02.320
	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen (heimisch, standortgerecht) Neuanlage von Feldgehölzen	02.400
	Standortfremde Hecken-/Gebüsche	02.500
	Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet	03.111
	Feldgehölz (Baumheckе)	04.600
	Begradigte und ausgebaute Bäche	05.215
	Arten- oder Strukturarme Gräben	05.243
	Feucht- und Nasswiesen (Sumpfdotterbaumenwiese)	06.113
	Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen	06.310
	Artenreiche Saumvegetation feuchter Standorte	09.120
	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	09.123
	Anthropogene Felsaufschlüsse mit Felsspalten	10.114

Rückschnittzone im Abstand von 6 bzw. 8 m (Masten) von der Gleisachse

	Rückschnittzone Offenland: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der vorhandenen Gehölze unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiträume; 2VA - Rückschnitt der Gehölze im Bereich der Haselmaushabitate unter Beachtung	29V / 2VA (02.400)
	Rückschnittzone Wald: 29V - Regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen der bestehenden Gehölze und Waldrandbereiche abschnittsweise alle 5 Jahre; 40A - Aufbau eines gestuften Waldrandes mit heimischen Straucharten gemäß der im Maßnahmenblatt vorgegebenen maximalen Wuchshöhe in Abhängigkeit vom Abstand von der	29V / 40A (01.118)
	innerhalb der gesamten Rückschnittszone ist Maßnahme 1VA zu beachten: Rückschnitt nur vom 01.10. bis 28.02	1VA / 41VA

Massnahmen des Bauvorhabens

	Verschwenkung des betonierten Bachbettes des Bizzenbaches in Anpassung an den Brückenneubau	05.215
	Herstellung von Gräben zur Entwässerung des Gleiskörpers; Ausstattung mit rauher Sohle im Bereich der Tosbecken und Gewässeranschlüsse	05.244
	Flächenversiegelung bzw. Herstellung von Mauern, Brückenwiderlagern, Rampen, Bahnsteigen und der Einfassung des Bizzenbaches	10.510
	Anlage von Stellplätzen und gepflasterten Plätzen in den Um- und Ausbaubereichen	10.520
	Anlage des Gleiskörpers und geschotterter Wirtschaftswege	10.530
	Wiederherstellung von Feldwegen	10.610
	Wiederherstellung von Feldwegen	10.620

Weitere lineare und punktuelle Maßnahmen

	Amphibienschutzzäunen entlang der Wanderbewegungen der Erdkröte. Absammlung und Umtragen der Tiere während der Bauarbeiten während der Wanderzeiten	13VA
	Begrünung von Stützwänden, Lärmschutzwänden und der Abgrenzung zur Lochmühle mit Kletterpflanzen	34G (10.741)
	Anbringen von Großraumhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel	8A$_{CEF}$ / 9A$_{CEF}$
	Pflanzung heimischer standortangepasster Baumarten zur gestalterischen Integration	23G
	Stamm- und Wurzelschutz von zu erhaltenden Höhlenbäumen	3V
	Stamm- und Wurzelschutz von landschaftsbildprägenden und erhaltenswerten Einzelbäumen	3V
	Planfeststellungsbereich	

Stadt Neu-Anspach **Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **11.01.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XIII/10/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.01.2023	
Bauausschuss	08.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung“ wurde in der Sitzung am 21.07.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Planziel ist die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung lag in der Zeit von Montag, dem 10.10.2022 bis einschl. Freitag, dem 11.11.2022 öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Usinger Anzeiger am 30.09.2022. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich 12 Behörden beteiligt, davon 4 mit Anregungen und Hinweisen; die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Privaten sind 5 Eingaben eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Koch, in 35614 Aßlar ausgewertet, abgestimmt und sind in Anlage 1 dargelegt.

Weiterhin ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. zu dem Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach“ die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. Der Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs sowie der Öffentlichkeit mit Beschlussempfehlung
2. Bebauungsplan, Stand 16.12.2022
3. Begründung, Stand 16.10.2022
4. Landschaftsplanerischer Beitrag 16.12.2022

Anlage

6. Änderung des Bebauungsplanes
„Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“
der Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach

Abwägung

der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB abgegeben worden sind

Inhalt

I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die formale Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom 10.10.2022 bis 11.11.2022. In diesem Rahmen wurden fünf Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorgebracht.

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die formale Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat stattgefunden vom 10.10.2022 bis 11.11.2022. In diesem Rahmen wurden 26 Stellen beteiligt. Hiervon haben

4 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
7 keine Anregungen geäußert,
15 keine Stellungnahme abgegeben.

III. Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden vom 10.10.2022 bis 11.11.2022. In diesem Rahmen wurden 4 Gemeinden beteiligt. Hiervon haben

0 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
1 keine Anregungen geäußert,
3 keine Stellungnahme abgegeben.

IV. Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Keine

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 1
Einsender: privat
Schreiben vom: 29.10.2022

Behandlung:

Der Stellungnehmer begrüßt die Planung, da die „offene“ Spielecke so eine sinnvollere Verwendung finde und nächtliche Ruhestörungen durch kleinere Partys und der üppige Mülltourismus beendet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber der Planung wurden keine negativen Äußerungen vorgebracht, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 2
Einsender: privat
Schreiben vom: 30.10.2022

Behandlung:

Gegen den Bebauungsplan wird Widerspruch eingelegt, da die Stellungnehmer als Anwohner unmittelbar von der Änderung betroffen wären. Im Bebauungsplangebiet bestehe bereits eine sehr enge Bebauung, welche schon mit Nachteilen und Einschränkungen für seine Bewohner einhergehe. Durch das Vorhaben solle nun eine weitere Fläche, die bisher Spielplatz, öffentlicher Parkplatz und Fußweg war, zugebaut werden. Damit ginge ein begrünter und offener Bereich verloren. Entgegen der Aussage in der Begründung werde der Spielplatz sehr oft genutzt und sei Bestandteil des familienfreundlichen Images der Stadt. Die Stellungnehmer sehen in dem Vorhaben eine erhebliche Wertminderung der eigenen Immobilie, da der freie Blick in Richtung Westen wegfallen würde. Die geplante Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe bis zu 12 Meter bedeute erhebliche Einschränkungen hinsichtlich des Lichteinfalls auf das Gebäude und den Garten der Stellungnehmer. Die Nutzungsmöglichkeiten der Gartenfläche sowie der Terrasse sei durch die von den Stellungnehmern nicht verhinderbare Einblicknahme durch die zukünftigen Hausbewohner (Gebäude mit bis zu 4 Etagen) erheblich eingeschränkt. Es wird daher gefordert die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) sind weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass das familienfreundliche Image der Stadt unter dem Wegfall des einen Spielplatzes leidet.

Die Abstandsregeln gemäß HBO sind einzuhalten. Es gibt kein Recht auf einen freien Blick und auch von einer Wertminderung ist nicht auszugehen, da das Flurstück des Stellungnehmers einen Abstand von 31,5 m zum Baufenster der neuen Planung hat. Mit einer geringfügigen Verschattung des Gartens des Stellungnehmers ist nur in den Wintermonaten in den späten Nachmittagsstunden (16 Uhr) zu rechnen. In den Sommermonaten ist die Schattenlänge so minimal, dass sie nicht bis an das Flurstück heranreicht. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m entspricht der für das Gebiet bereits seit 1994 geltenden Festsetzung für Bebauungen und ist somit auch für alle umliegenden Bauten maßgeblich. Die Angst einer Einblicknahme durch ein benachbartes Gebäude mit bis zu 4 Etagen ist unbegründet. Im Bebauungsplan sind straßenseitige Traufhöhen bis maximal 6 m und nur zwei Vollgeschosse zulässig. Außerdem sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig. Zudem hat das neue Baufenster einen Abstand zum Wohnhaus der Stellungnehmer von knapp 50 m.

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 3
Einsender: privat
Schreiben vom: 30.10.2022

Behandlung:

Die Stellungnehmer sind Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks. Der Gartenteil des Stellungnehmers würde durch das Vorhaben zukünftig voll im Schatten liegen und die Bewohner könnten in die Fenster schauen. Damit verbunden sei eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks der Stellungnehmer. Die derzeitige Parksituation sei als angespannt zu bezeichnen. Durch den Zuzug neuer Bewohner und dem gleichzeitigen Wegfall von 4 öffentlichen Parkplätzen wird sich die Situation noch verschärfen. Die Parkplätze seien immer belegt und schon heute sei die Parkplatzsuche bei vermehrten Bedarf durch Besuch schwierig. Die Stellungnehmer haben sich 1999 für den Kauf ihres Grundstückes entschieden, auch weil angrenzend keine Bebauung vorgesehen war. Der Wegfall des derzeitigen Stichwegs zwischen Kindergarten und Spielplatz führe zu Umwegen. Es sollte beachtet werden, dass der Weg von vielen Bürgern genutzt werde. Im Gegensatz zu den nach Informationen des Stellungnehmers sonst üblichen 9 Metern Firsthöhe bei Einzel- oder Doppelhaushälften in der betroffenen Straße, sei eine Firsthöhe von 12 Metern vorgesehen. Der Stellungnehmer ist erstaunt über eine derart hohe Bebauung zwischen dem flachen Kindergarten und den Einfamilienhäusern.

Die Abstandsregeln der HBO sind zu beachten. Ein Recht auf freie Sicht oder Schutz vor Einsichtnahme durch Nachbarn existiert nicht. Die Gemeinde hat damals keine Bebauung geplant, deshalb war die Aussage die den Stellungnehmer zur Kaufentscheidung bewogen hat, richtig. Der angespannte Wohnungsmarkt, die Wohnraumknappheit und die Nachfrage nach Bauplätzen haben die Stadt nun dazu bewogen nach über 20 Jahren andere Entwicklungen anzustreben. Von einer Verschattung des Flurstücks der Stellungnehmer ist nur in wenigen Wintermonaten um die Mittagszeit auszugehen. (Im Januar um 13 Uhr, September bis November um 12 Uhr). Der Schatten wandert dabei so schnell, dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Auch liegt der Gartenteil des Stellungnehmers zukünftig keinesfalls voll im Schatten.

Auch dass die Parkplatzsituation bereits angespannt wäre, ist nicht bekannt. Auch hier gibt es kein Recht auf Nutzung öffentlicher Parkplätze. Die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten. Demnach unterliegt jeder Hauseigentümer eine Herstellungspflicht für Stellplätze. Bei Einfamilienhäusern sind z.B. 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit verpflichtend.

Es ist richtig, dass durch die Bebauungsplanänderung auch der Verbindungs-Fußweg in Richtung Nachtigallenweg wegfällt. Allerdings liegt ca. 75 m südlich ein weiterer Fußweg, der genutzt werden kann. Dies gilt als zumutbar.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m entspricht der für das Gebiet bereits seit 1994 geltenden Festsetzung für Bebauungen und ist somit auch für alle umliegenden Bauten maßgeblich. Wenn dem Stellungnehmer 9 m Firsthöhe in der Nachbarschaft als üblich erscheinen, kann dies daran liegen, dass die 12 m ein Maximalmaß sind, was nicht ausgenutzt werden muss. Im Bebauungsplan sind straßenseitige Traufhöhen bis maximal 6 m und nur zwei Vollgeschosse zulässig, so dass ausreichend Vorkehrungen für eine Höheneinschränkung der neuen Gebäude getroffen wurden. Alle Angaben orientieren sich an dem bereits im Umfeld erlaubten Maß. Außerdem sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 4
Einsender: privat
Schreiben vom: 01.11.2022

Behandlung:

Die Stellungnehmer sind grundsätzlich mit der Aufgabe des Spielplatzes sowie der 4 Parkplätze einverstanden. Einzig die mögliche Bebauungshöhe von bis zu 12 Metern wird bemängelt. Eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus der einer Doppelhaushälfte mit einer niedrigeren Bauhöhe (entsprechend der angrenzenden Häuser) wäre zu bevorzugen.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m entspricht der Festsetzung, die für die angrenzenden Häuser bereits seit 1994 gilt. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Es gilt zu beachten, dass es sich bei den 12 m Firsthöhe um ein Maximalmaß handelt, was sich ausgeschöpft werden muss. Zur Höhenbeschränkung neuer Gebäude sind im Bebauungsplan zusätzlich die straßenseitige Traufhöhen bis maximal 6 m und nur zwei Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig, so dass von keiner überdimensionierten Bebauung ausgegangen werden kann.

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 5
Einsender: privat
Schreiben vom: 06.11.2022

Behandlung:

Die Stellungnehmer sind Anwohner und teilen mit, dass der Spielplatz sehr stark von vielen Familien mit Kindern genutzt wird. Die Stellungnehmer sehen es als wichtige Frage an, was dort hingebaut werden soll. Die Beschreibungen wären sehr allgemein gehalten, so dass vom Einfamilienhaus über Doppelhaushälften bis zu einem 4 Miet-Parteien Haus alles möglich wäre. Die Stellungnehmer wollen aufgrund der direkten Nachbarschaft gerne mehr über die Planung erfahren.

Eine starke Frequentierung des Spielplatzes durch Familien mit Kindern ist nicht bekannt. Im Gegenteil wurde der Spielplatz als Lärmquelle nächtlicher Veranstaltungen genannt. Zudem sind mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden.

Die mögliche Bebauung ist durch den Bebauungsplan sehr gut beschrieben und eingegrenzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse und der straßenseitigen Traufhöhen eingeschränkt. Ein 4 Miet-Parteien Haus ist gemäß Festsetzungen nicht möglich. Entsprechend der Festsetzung A) 3. sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig, so dass von keiner überdimensionierten Bebauung ausgegangen werden kann.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 1
Einsender: Hessen Mobil Wiesbaden
Schreiben vom: 24.10.2022

Behandlung:

Es ergeht der Hinweis, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin nicht durch den oben genannten Bebauungsplan negativ beeinflusst werden darf. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in die Begründung aufgenommen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 2
Einsender: Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom: 27.10.2022

Behandlung:

Planung
Das Plangebiet ist im Sinne der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes dem Einzugsbereich mit bestehender/geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte zuzuordnen. In solchen Gebieten sind 45 bis 60 Wohneinheiten je ha vorgesehen. Aus den Festsetzungen kann entnommen werden, dass bei einer Einzelhausbebauung lediglich zwei neue WE entstehen müssen. In Anlehnung an die Vorgaben des RegFNP wäre die Schaffung von 3 WE als Untergrenze erstrebenswert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen umliegenden Bestand und dem Ursprungsbebauungsplan. Ein höherer Nutzungsgrad als im Umfeld vorhanden wird als nicht verträglich mit den bestehenden Nutzungen angesehen und daher wird der Empfehlung nicht gefolgt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Textliche Festsetzungen und Plankarte
Eine Regelung zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes sollte im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Biotope, aber auch zugunsten der menschlichen Gesundheit unbedingt getroffen werden. Durch Umsetzung der Planung werden vorhandene Grünstrukturen verloren gehen, ein Gehölzausgleich ist bislang nur durch die Pflanzung eines Baumes sowie Festsetzung B 4.1 auf 38 m² (15% der als Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreifläche) festgelegt. Es wird vorgeschlagen, vorhandene wertgebende Gehölze in Plan und Text zum Erhalt festzusetzen. Ebenfalls wird vorgeschlagen, mind. 30% der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche festzusetzen, was in etwa 95 m² entspricht. Hierbei sollte darüber hinaus die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche geregelt werden. Es sollte gelten, 1 Kletter-/Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Direkt im Plangebiet befinden sich vier große Einzelbäume, die allerdings alle direkt durch die Baumaßnahme betroffen sind. Zwei befinden sich im Baufenster und zwei innerhalb der 3 m Abstandszone zum Nachbargrundstück. Es kann für diese Bäume nicht gewährleistet werden, dass sie aufgrund der geringen Ausmaße des Baugrundstücks während der Baumaßnahme geschützt werden können und auch nach Abschluss der Baumaßnahmen ist unklar, ob das geringe Platzangebot ausreichend ist. Es wurden daher keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.
Der Anregung mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche festzusetzen wird gefolgt. Auch die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche wird wie vorgeschlagen übernommen.

Artenschutz
Es würden Aussagen fehlen, ob durch das Vorhaben Höhlen oder Spalten betroffen sind. Falls dies zutrifft und die potentiell für Vögel oder Fledermäuse nutzbar sind, so sind diese strukturell im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen.

Den Anregungen wird gefolgt und der Landschaftsplanerische Beitrag wird um folgende Aussage über Höhlen und Spalten ergänzt: Der vorhandene Baumbestand weist keine Höhlen oder Spalten auf, sodass keine Notwendigkeit für einen Ausgleich besteht. Außerdem wird die Pflicht einer Begleitung der Rodung im Bebauungsplan hinzugefügt.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sollte festgelegt werden, dass die Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen (Festsetzung A 2.).

Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung angepasst.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise
Die Aussage auf S. 5 Absatz 3.3 der Begründung, dass das Vorhabengebiet nicht innerhalb eines Naturparks läge, sei nicht korrekt. Tatsächlich befände sich das Gebiet im Naturpark Taunus.

Die Aussage wird korrigiert.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird wie vorgebracht in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheibe und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Der Anregung über Baumscheiben oder Pflanzstreifen wird nicht gefolgt, da es sich nicht um eine öffentliche Grünfläche handelt und diese Vorgaben als zu speziell und schwierig umsetzbar für Private beurteilt werden. Dass abgängige Gehölze zu ersetzen sind, wird in den Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

Gesunder Baumbestand 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 gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der beiden auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bäume ist zu achten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die DIN 18920 ist grundsätzlich zu beachten, daher wird diese nicht im Bebauungsplan aufgeführt. Direkt im Plangebiet befinden sich 4 große Einzelbäume, die allerdings alle direkt durch die Baumaßnahme betroffen sind. Zwei befinden sich im Baufenster und zwei innerhalb der 3 m Abstandszone zum Nachbargrundstück. Es kann für diese Bäume nicht gewährleistet werden, dass sie aufgrund der geringen Ausmaße des Baugrundstücks während der Baumaßnahme geschützt werden können und auch nach Abschluss der Baumaßnahmen ist unklar, ob das geringe Platzangebot ausreichend ist. Es wurden daher keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z.B. Igel, Gemeine Weinbergschnecke, Hirschkäfer) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicher zu stellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Aufgrund der Tatsache, dass die angegebenen Tierarten über kein ausreichendes Fluchtverhalten bzw. keinen ausreichenden Bewegungsradius verfügen, muss von einer Tötung und somit einer erheblichen Beeinträchtigung eines der Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes im Sinne des § 13 BNatSchG ausgegangen werden. Ein Bericht über die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah zuzusenden.

Zur Schadensvermeidung wird der Anregung gefolgt und eine ökologische Baubegleitung für die Baufeldfreimachung in den Festsetzungen aufgenommen. So kann gewährleistet werden, dass möglichst keine Tiere gefährdet werden.

Es sollte geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen bzgl. einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Hauptgebäude und die Anbringung von Nisthilfen getroffen werden können.

Eine Empfehlung für eine extensive Begrünung von Garagendächern und Fassadenbegrünung ist bereits enthalten und auch für Hauptgebäude waren sie zulässig. Die Empfehlung wird auf die Hauptgebäude ausgedehnt. Aus dem vorhandenen Baumbestand ergibt sich keine Notwendigkeit für die Anbringung von Nisthilfen. Es besteht daher kein Handlungsbedarf.

Planurkunde
Bei den „Rechtsgrundlagen“ sollte das jeweilige Jahr der gesetzlichen Grundlagen noch mit angegeben werden.

Es ist grundsätzlich nicht verpflichtend, dass die Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan separat genannt werden. Der Anregung wird trotzdem gefolgt und das jeweilige Jahr ergänzt.

Die „Erschließungsfläche“ (gepunktet) ist unklar. Gewöhnlich werden in besonderen Fällen (Kurven in der Straße etc.) nicht mögliche Zufahrten festgesetzt. Eine Festsetzung möglicher Zufahrten an dieser Stelle ist fraglich. Sofern ggf. beabsichtigt war, eine Erschließung über den Nachtigallenweg auszuschließen, sollte dies zeichnerisch und textlich (einschließlich der Begründung) entsprechend geregelt werden.

Die Darstellung der Erschließungsfläche stammt aus dem Ursprungsplan und sollte die Lage der Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen verdeutlichen. Es wird zugestimmt, dass die Darstellung nicht eindeutig ist und sie daher angepasst wird. Die Straßenbegrenzungslinie zur Rudolf-Selzer-Straße wird ergänzt und die Festsetzungen angepasst, so dass eindeutig ist, dass sich die Höhenangaben auf diese Straße als öffentliche Erschließungsstraße beziehen. Eine Erschließung über den Nachtigallenweg ist nicht vorgesehen. Dies wird entsprechend zeichnerisch ergänzt und in der Begründung erläutert.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 3
Einsender: Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom: 08.11.2022

Behandlung:

Bodenschutz
Es wird auf die kommunale Pflicht zu Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Vorsorgender Bodenschutz
In den Planunterlagen ist der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, allenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar. Das Schutzgut Boden ist anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind ggf. Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch in Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Ausführungen zum Vorsorgenden Bodenschutz werden in den Festsetzungen und der Begründung ergänzt.

Abfallwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Festsetzungen und der Begründung ergänzt.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 4
Einsender: Syna GmbH
Schreiben vom: 04.11.2022

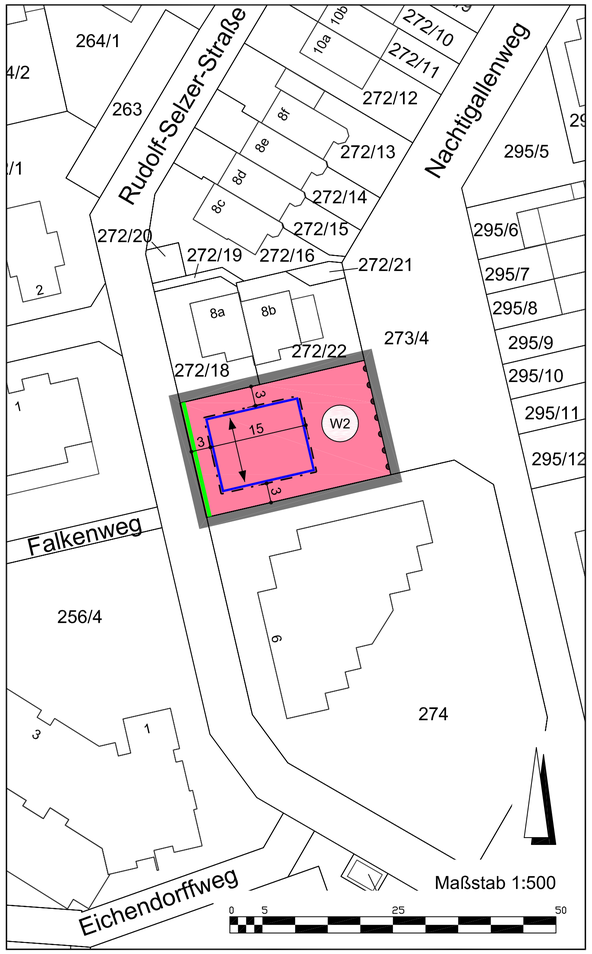
Behandlung:

Die bestehenden oder geplanten Anlagen der Syna GmbH sollen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden. Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden. Ansprechpartner hierzu ist der Straßenbeleuchtungsplaner Herr Claus Ziemer Tel. 06172-962-136 oder Email: claus.ziemer@syna.de.
Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass 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 Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten.
Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per Mail geo.service@syna.de zu kontaktieren oder online unter planauskunft.syna.de.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen ergänzt.

III Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

W2 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	W2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Straßenseitige Traufhöhe (mind.) in m	2,50
Straßenseitige Traufhöhe (max.) in m	6,00
Firsthöhe (max.) in m	12,00
Bauweise	o*

* offene Bauweise; zulässig: Hausgruppen nur bis 50 m Länge oder Doppelhäuser; ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig

Für die im W2 ausnahmsweise zulässigen Einzelhäuser gelten folgende Traufhöhen:
- straßenseitige Traufhöhe (min.): 2,50 m
- straßenseitige Traufhöhe (max.): 5,00 m

Traufhöhe = Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenwand

Bezugshöhe: Öffentliche Erschließungsstraße an ihrem tiefsten Punkt an der Grundstücksgrenze bezogen auf die Außenkante des Gebäudes.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6, 8 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

Ausschluss von Nutzungen
Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen/Parkdecks sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartengerätehütten bis 15 m³ zugelassen werden.

3. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. BAUGESTALTUNG

1.1 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad Dachneigung zulässig; ausgenommen sind Garagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

1.2 Trauf- und Firsthöhen
Trauf- und Firsthöhen zusammenhängender Hauptgebäude dürfen max. 80 cm voneinander abweichen.

1.3 Dachüberstände
Dachüberstände dürfen traufseitig max. 80 cm (in der Schräge gemessen) betragen, bei Gebäuderücksprüngen max. 1,50m.

1.4 Hauptfirstrichtungen
Hauptfirstrichtungen sind nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt.

1.5 Sockelhöhe
Die Oberkante des EG-Fußbodens darf max. 0,50 m über Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Außenkante des Gebäudes liegen. Bei einem Gefälle der öffentlichen Erschließungsfläche von mehr als 5% darf die Oberkante des EG-Fußbodens max. 1 m über Oberkante der Erschließungsfläche (siehe Bezugshöhe) liegen.

1.6 Gaupen/Zwerchhäuser/-giebel
Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile die quer zur Hauptfirstrichtung stehen.

Es sind nur stehende Gaupen zulässig; „Dreieck"-Gaupen sind zulässig; max. Breite je Gaupe 1,50 m; max. Zwillingsgauben zulässig.

Die Summe der Gaupen-, Zwerchhaus- und Zwerchgiebelbreite darf 1/4 der Firstlänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen.

1.7 Dachflächenfenster
Bemessungen wie bei Gaupen. Werden Gaupen- und Dachflächenfenster kombiniert, gilt die Summenregelung wie bei den Gaupen.

1.8 Gruppenweise einheitliche Dächer
Deckungsmaterial und Farbe sind gruppenweise einheitlich zu wählen. Als Farbe ist rot/rotbraun zulässig. Als Material sind Metall, Kunststoff und Stroh unzulässig.

1.9 Außenwandhöhe
Die Außenwandhöhe der Gebäude zwischen der Oberkante des geplanten Geländes und der Traufe darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten

2. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als durchsichtige und max. 1 m hohe Zäune zugelassen. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

Gruppenweise einheitlich:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktionen oder
- Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktionen.

3. SICHTSCHUTZWÄNDE
Bei aneinandergebauten Gebäuden können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 1,80 m Höhe und 4 m Länge zugelassen werden.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE:

4.1 Grundstücksgestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind mind. zu 80 % zu begrünen und zu unterhalten; 30 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe Textfestsetzung B) 5.). Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie nicht zulässig.

4.2 Anpflanzungen
Pro Grundstück ist mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

4.3 Vorgärten
Die Vorgartenzonen sind, mit Ausnahme der Einfahrten und der Eingänge, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume:		Sträucher:	
Feldahorn	(Acer campestre)	Hartriegel	(Cornus sanuinea)
Hainbuche	(Carpinos betulus)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Eiche	(Quercus robur)	Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Brombeere	(Rubus fruticosus)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Weide	(Salix caprea)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Haselnuss	(Corylus avellana)
		Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Vereinzelt auch:		Hundsrose	(Rosa canina)
Birke	(Betula verrucosa)	Holunder	(Sambucus nigra)
Vogelkirsche	(Pronus avium)	Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Zitterpappel	(Populus tremula)		
Eberesche	(Sorbus aucuparia)		

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Stellplatzsatzung
Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

2. Zisternensatzung
Die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

3. Begrünung
Es wird empfohlen Garagendächer extensiv zu begrünen und Fassadenbegrünungen anzulegen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

4. Artenschutz
Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen.

Die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler ist zum zusätzlichen Schutz von wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

5. Bodenschutz
Vorsorgender Bodenschutz
Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreis Hochtaunus erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

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

6. Entsorgung von Bauabfällen
Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.
Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

7. Leitungsschutzanweisungen Syna GmbH
Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte der Syna GmbH, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden.
Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen.
Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per Mail geo.service@syna.de zu kontaktieren oder online unter planauskunft.syna.de.

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die vorhandenen Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord" verlieren nur im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Datum	Erstellung / Änderung		Datum	Erstellung / Änderung
28.01.2022	sw	Erstellung		
08.03.2022	sw	Fs ab B) 1. neu eingefügt		
23.05.2022	sr	Fs ab C) neu eingefügt		
16.12.2022	sw	Ergänzungen, Fs neu		

geprüft: 16.12.2022, J.A.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 01.2022

Dateiname: banmo_2d4.dwg
Blattgröße: 76,5 cm x 59,4 cm
erstellt mit: StadtCAD 20
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am
bekanntgemacht am

Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)
bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

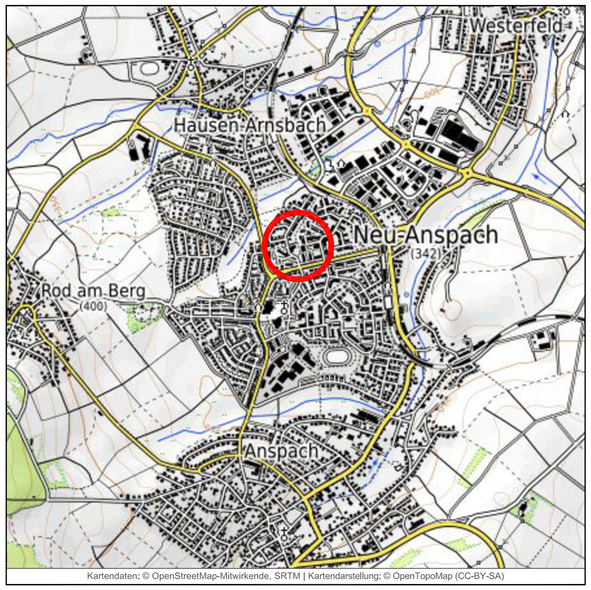
Bestätigung der Verfahrensvermerke
den
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
rechtskräftig ab
den
Bürgermeister



Stadt Neu-Anspach
6. Änderung des Bebauungsplanes
"Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord"
ST Anspach

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für
Städtebau · Landschaft
Freiraum · Straßen- und Tiefbau
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
M. Sc. Stefanie Rück
M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Stand
16.12.2022

banmo_bg03.doc

Stadt Neu-Anspach

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“

ST Anspach

B E G R Ü N D U N G

16. Dezember 2022

Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück
M. Sc. Geogr. Julia Arndt

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich und Bestand ... 3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 3
3. Planungsrechtliche Grundlagen ... 3
   - 3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan ... 3
   - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung ... 4
   - 3.3 Schutzgebiete ... 5
   - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 5
   - 3.5 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz ... 5
4. Planverfahren ... 6
   - 4.1 Verfahrensstand ... 6
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen ... 7
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
   - 5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ... 8
   - 5.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
   - 5.5 Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 91 HBO ... 8
6. Erschließung ... 10
7. Immissionsschutz ... 11
8. Naturschutz und Landschaftspflege ... 11
9. Flächenbilanz ... 12

1. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ liegt zwischen der Rudolf-Selzer-Straße, der Bebauung der Haus-Nr. 8a/8b und 6 (Rudolf-Selzer-Straße) sowie dem sog. Nachtigallenweg. Er umfasst in der Gemarkung Anspach in der Flur 46, Flurstück 273/4 (tlw.).

Entlang der Rudolf-Selzer-Straße befinden sich aktuell vier öffentliche Parkplätze. In Richtung Nachtigallenweg schließt eine Spielplatzfläche mit Kombination aus Schaukel und Rutsche an. Südlich der Spielplatzfläche befindet sich ein Verbindungs-Fußweg zwischen Rudolf-Selzer-Straße und Nachtigallenweg.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ soll für geplante Wohnbebauung in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Aktuell ist das Plangebiet als Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz sowie an der Rudolf-Selzer-Straße als Öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Da der Spielplatz allerdings nicht sonderlich frequentiert wird, soll das Grundstück zukünftig als weiteres Wohnbaugrundstück zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) sind weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden.

Durch den Wegfall der vier Parkplätze kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die öffentliche Erschließung, da die Parksituation in der Rudolf-Selzer-Straße als nicht angespannt anzusehen ist. Durch die Bebauungsplanänderung fällt zwar auch der Verbindungs-Fußweg in Richtung Nachtigallenweg weg, allerdings liegt ca. 75 m südlich ein weiterer Fußweg, der genutzt werden kann.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Planung gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ebenfalls ist das Baugebiet somit gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

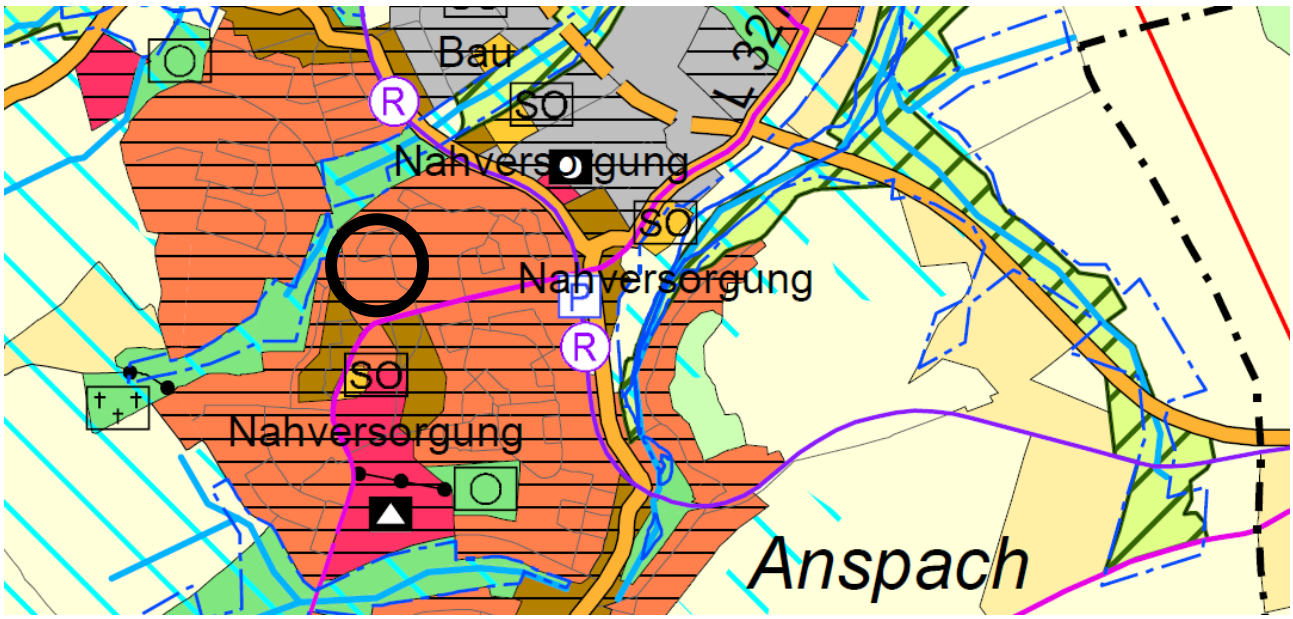


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain, Hauptkarte, Planstand: 31.12.2021 (unmaßstäblich)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bereits 1987 wurde der Ursprungsbebauungsplan Bereich „Mitte-Ost“, Nr. 22/I, Gebiete Nord + Süd rechtskräftig. In den Jahren 1992, 1994, 1998 sowie 2000 wurden Teilbereiche des Gebiets Nord durch insgesamt 5 Änderungen des Bebauungsplanes angepasst.

Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Bereich „Mitte Ost“ Nr. 22/I 5. Änderung: Gebiet Nord (unmaßstäblich)

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die vorhandenen Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ verlieren nur im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung seine Gültigkeit. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Taunus. Ansonsten befindet es sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 34 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 20 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) im Plangebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.5 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

<u>Vorsorgender Bodenschutz</u>
Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreis Hochtaunus erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Nachsorgender Bodenschutz
Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

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

4. Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der Planung wird eine Anpassung an die aktuell gewünschte städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

4.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 04.11.2021; gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht: 30.09.2022.

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 10.10.2022 bis 11.11.2022, Bekanntgemacht: 30.09.2022.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 10.10.2022 bis 11.11.2022.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die Festsetzungen aus der 5. Bebauungsplanänderung werden für das Allgemeine Wohngebiet der vorliegenden Änderung grundsätzlich übernommen. Festsetzungen die den Geltungsbereich und seine Nutzung nicht betreffen, werden nicht aufgeführt. Im Folgenden werden die getroffenen Festsetzungen erläutert:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Gem. § 1 Abs. 5, 6, 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximalen Vollgeschosse gem. §§ 16, 19 und 20 BauNVO geregelt. Dabei wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur First- und Traufhöhe soll zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse eine Höhenbegrenzung im Wohngebiet erreicht werden. Die Festsetzungen unterstützen eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und dürfen nicht überschritten werden.

Es wird eine minimale straßenseitige Traufhöhe von 2,50 m festgesetzt; die maximale straßenseitige Traufhöhe wird auf 6,00 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 12,00 m festgesetzt.

Sofern Einzelhäuser (ausnahmsweise zulässig) errichtet werden, gelten folgende Traufhöhen:
- straßenseitige Traufhöhe (min.): 2,50 m
- straßenseitige Traufhöhe (max.): 5,00 m

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenwand zu verstehen. Als Bezugshöhe wird die öffentliche Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Grundstücksgrenze bezogen auf die Außenkante des Gebäudes zugrunde gelegt.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m oder Doppelhäuser. Ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig.

Das Baufenster wird durch Baugrenzen festgelegt, innerhalb derer eine Bebauung mit Hauptgebäuden zulässig ist.

Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts Anderes festgesetzt ist. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Tiefgaragen/Parkdecks sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartengerätehütten bis 15 m³ zugelassen werden.

5.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- **Anzahl der Wohneinheiten**

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

5.5 Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 91 HBO

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden außerdem gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

- **Baugestaltung**

Damit sich die Bebauung im Plangebiet an die umgebende Bebauung sowie die ortstypische Gestaltung anpasst, wird hinsichtlich der Baugestaltung folgendes festgesetzt:

<u>Dachneigung</u>
Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad Dachneigung zulässig; ausgenommen sind Garagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

<u>Trauf- und Firsthöhen</u>
Trauf- und Firsthöhen zusammenhängender Hauptgebäude dürfen max. 80 cm voneinander abweichen.

<u>Dachüberstände</u>
Dachüberstände dürfen traufseitig max. 80 cm (in der Schräge gemessen) betragen, bei Gebäuderücksprüngen max. 1,50m.

<u>Hauptfirstrichtungen</u>
Zur Wahrung des Ortsbildes sind Hauptfirstrichtungen nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt.

<u>Sockelhöhe</u>
Hinsichtlich der Höhenbegrenzung wird festgesetzt, dass die Oberkante des EG-Fußbodens max. 0,50 m über Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Außenkante des Gebäudes liegen darf. Bei einem Gefälle der öffentlichen Erschließungsfläche von mehr als 5% darf die

Oberkante des EG-Fußbodens max. 1 m über Oberkante der Erschließungsfläche (siehe Bezugshöhe) liegen.

Gaupen/Zwerchhäuser/-giebel
Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile die quer zur Hauptfirstrichtung stehen. Es sind nur stehende Gaupen zulässig; „Dreieck"-Gaupen sind zulässig; max. Breite je Gaupe 1,50 m; max. Zwillingsgaupen zulässig. Die Summe der Gaupen-, Zwerchhaus- und Zwerchgiebelbreite darf 1/4 der Firstlänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen.

Dachflächenfenster
Die Bemessungen entsprechen der Festsetzung zu Gaupen. Werden Gaupen- und Dachflächenfenster kombiniert, gilt die Summenregelung wie bei den Gaupen.

Gruppenweise einheitliche Dächer
Deckungsmaterial und Farbe sind gruppenweise einheitlich zu wählen. Als Farbe ist rot/rotbraun zulässig. Als Material sind Metall, Kunststoff und Stroh unzulässig.

Außenwandhöhe
Die Außenwandhöhe der Gebäude zwischen der Oberkante des geplanten Geländes und der Traufe darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

- **Einfriedungen**

Weiterhin werden zur Wahrung eines Ortsbildes ohne störende Trennwirkungen Höhenbeschränkungen für Einfriedungen vorgegeben: Einfriedungen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als durchsichtige und max. 1 m hohe Zäune zugelassen. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

Gruppenweise einheitlich:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktionen oder
- Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktionen.

- **Sichtschutzwände**

Als Schutzmaßnahme hinsichtlich der Privatsphäre können bei aneinandergebauten Gebäuden mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 1,80 m Höhe und 4 m Länge zugelassen werden.

- **Grünordnerische Festsetzungen für private Grundstücke**

Um einen ausreichenden Grünflächenanteil zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundstücksgestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind mind. zu 80 % zu begrünen und zu unterhalten; 30% dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume:		**Sträucher:**	
Feldahorn	(Acer campestre)	Hartriegel	(Cornus sanuinea)
Hainbuche	(Carpinos betulus)	Pfaffenhütchen	(Euonymus eruopaeus)
Eiche	(Quercus robur)	Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Brombeere	(Rubus fruticosus)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Weide	(Salix caprea)
Winterlinde	(Tilia Cordata)	Haselnuss	(Corylus avellana)
		Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Vereinzelt auch:		Hundsrose	(Rosa canina)
Birke	(Betula verrucosa)	Holunder	(Sambucus nigra)
Vogelkirsche	(Pronus avium)	Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Zitterpappel	(Populus tremula)		
Eberesche	(Sorbus aucuparia)		

Aus stadtklimatischen und gestalterischen Gründen sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie nicht zulässig, da diese Stoffe den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen verhindern und daher aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen sind.

Anpflanzungen
Pro Grundstück ist mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Vorgärten
Die Vorgartenzonen sind, mit Ausnahme der Einfahrten und der Eingänge, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Rudolf-Selzer-Straße bereits vollständig erschlossen, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen die Errichtung der zusätzlichen Wohnbebauung problemlos verkraften. Eine Erschließung über den Nachtigallenweg ist nicht vorgesehen und wird zeichnerisch ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten faktisch nicht direkt an den Nachtigallenweg an. Im Bestand befindet sich hier eine Grünfläche auf der Straßenparzelle, die durch den Bebauungsplan nicht angefasst werden soll. Daher ist über diesen Bereich auch keine Erschließung zulässig.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung sowie die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte der Syna GmbH, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden. Ansprechpartner hierzu ist der Straßenbeleuchtungsplaner Herr Claus Ziemer Tel. 06172-962-136 oder Email: claus.ziemer@syna.de. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m

betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per Mail geo.service@syna.de zu kontaktieren oder online unter planauskunft.syna.de.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

7. Immissionsschutz

Von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes ist aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht auszugehen.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kann ein bisher baulich nicht genutztes Grundstück im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und ein Wohnbaugrundstück entstehen. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Des Weiteren gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich für alle Schutzgüter nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch eine Begehung im Mai 2022.

Die Errichtung neuer Gebäude führt zum Verlust von innerörtlichen Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Außerdem wird die Rodungszeit nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur auf außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 01.

März, begrenzt. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen. Die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler ist zum zusätzlichen Schutz von wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Ortsbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen, über die sichergestellt wird, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügen. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 80 % zu begrünen, wobei 15 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Es wird empfohlen Garagendächer extensiv zu begrünen und Fassadenbegrünungen anzulegen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Neu-Anspach ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,05 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	**Flächenanteil (in m²)**	**Gesamtfläche (in m²)**
Allgemeines Wohngebiet (W2)		**522**
davon überbaubar mit Hauptanlagen (bis 0,4)	209	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,6)	313	
Gesamtfläche		**522**

Rundungsdifferenzen sind möglich

Neu-Anspach/Aßlar, 16.12.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

Stadt Neu-Anspach

Landschaftsplanerischer Beitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“

ST Anspach

Erläuterungsbericht

Dezember 2022

Bearbeitung: **B. Sc. Michael Hild**
Dr. Christiane Koch

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsanlass 3

2. Beschreibung des Vorhabens 3

3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft 3

3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 4

3.2 Geologie und Boden 5

3.3 Fläche 5

3.4 Klima und Luft 5

3.5 Wasser 6

3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung 6

3.7 Mensch 7

3.8 Schutzgebiete 7

4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild 8

4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 8

4.2 Boden 9

4.3 Fläche 10

4.4 Klima und Luft 11

4.5 Wasser 11

4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung 11

4.7 Mensch 12

4.8 Schutzgebiete 12

5. Zusammenfassung 12

Literaturverzeichnis 13

1. Planungsanlass

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ soll für geplante Wohnbebauung in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ liegt zwischen der Rudolf-Selzer-Straße, der Bebauung der Haus-Nr. 8a/8b und 6b (Rudolf-Selzer-Straße) sowie dem sog. Nachtigallenweg. Er umfasst in der Gemarkung Anspach in der Flur 46, Flurstück 273/4 (tlw.).

Entlang der Rudolf-Selzer-Straße befinden sich aktuell vier öffentliche Parkplätze. In Richtung Nachtigallenweg schließt eine Spielplatzfläche mit Kombination aus Schaukel und Rutsche an. Südlich der Spielplatzfläche befindet sich ein Verbindungs-Fußweg zwischen Rudolf-Selzer-Straße und Nachtigallenweg.

2. Beschreibung des Vorhabens

Aktuell ist das Plangebiet als Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz sowie an der Rudolf-Selzer-Straße als Öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Da der Spielplatz allerdings nicht sonderlich frequentiert wird, soll das Grundstück zukünftig als weiteres Wohnbaugrundstück zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) sind weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden.

Durch den Wegfall der vier Parkplätze kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die öffentliche Erschließung, da die Parksituation in der Rudolf-Selzer-Straße als nicht angespannt anzusehen ist. Durch die Bebauungsplanänderung fällt zwar auch der Verbindungs-Fußweg in Richtung Nachtigallenweg weg, allerdings liegt ca. 75 m südlich ein weiterer Fußweg, der genutzt werden kann.

3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Anspach aus und liegt auf einer Höhe von ca. 340 m ü. NN.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (UVF 2000) werden die Flächen als bestehende Siedlungsfläche (bebauter Bereich im Wohngebiet) dargestellt (Bestand Juli 1991).

Nach KLAUSING (1988) gehört der Untersuchungsraum zum Naturraum „Taunus“ (30), liegt dabei in der naturräumlichen Haupteinheit „Östlicher Hintertaunus“ (302) und hier in der Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5). Das Usinger Becken liegt innerhalb des östlichen Rheinischen Schiefergebirges und ist durch tektonische Absenkung und intramontane Flächenbildung aufgrund tropischer Verwitterungsbedingungen in der Tertiärzeit entstanden. Es wird bis auf die südlichen Bereiche von Wald eingegrenzt. Die Beckenlage selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Sie fällt von Westen bzw. Süden nach Nordosten ab und wird durch die Usa mit ihren zahlreichen Zuflüssen entwässert.

Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: https://opentopomap.org/#map=16/50.30275/8.51337).

3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Zur Beurteilung der Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde im Mai 2022 eine Begehung der Flächen durchgeführt.

Beim Plangebiet handelt es sich zum einen um einen mit mehreren Spielgeräten und Ruhebänken ausgestatteten Kinderspielplatz. Im Westen befindet sich ein durch eine Mischhecke abgetrennter und gepflasterter öffentlicher Parkplatz mit 4 Stellplätzen, welcher an einen Gehweg angrenzt. Der überwiegende Teil der nicht versiegelten Flächen wird von intensiv gepflegten Rasenflächen und Pflanzungen von (Zier-) Gehölzen als Hecke, Solitärstrauch oder Einzelbaum mit den Arten Heckenmyrte (*Lonicera nitida*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Weißdorn (*Crataegus ssp.*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Gemeiner Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) geprägt.

Insgesamt sind die Flächen als struktur- bzw. artenarm zu bezeichnen.

Das Vorhandensein von besonderen Pflanzenarten, die einer Schutzverordnung unterliegen, wird in allen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

Tiere

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Neu-Anspach und der Ausstattung der Fläche ist neben den weit verbreiteten, häufig auftretenden und störungsunempfindlichen Tierarten mit keinen seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen.

Insgesamt wird aufgrund der Größe des Plangebietes keine Tierart ihren Lebensraum ausschließlich innerhalb des Plangebietes haben.

Das Plangebiet ist durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes von Neu-Anspach vorbelastet. Die versiegelten Flächen sowie die intensiv gepflegten Rasenflächen haben einen geringen Strukturreichtum und ein überwiegend eingeschränktes floristisches wie faunistisches Artenspektrum zur Folge. Diese Bereiche sind somit weniger bedeutungsvoll für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Lediglich den Ziergehölzen, Mischhecken und Einzelbäumen kommt eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit zu, da hier immerhin allgemein häufige Brutvögel nisten können. Die vorhandenen Bäume weisen aufgrund ihres (jungen) Alters keine Höhlen oder ähnlich wertvolle Strukturen auf.

3.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die Lage im Rheinischen Schiefergebirge und hier im geologischen Strukturraum des „Hintertaunus“ bestimmt. Als Bodenarten stehen hier hauptsächlich Tonschiefer, Sandstein und rhyolithische Metavulkaniklastite an (HLNUG 2022-5).

Die natürlicherweise anstehenden Braunerden des Plangebietes unterliegen ohne Ausnahme einer starken anthropogenen Überprägung durch die Anlage von Siedlungsflächen (HLNUG 2022-1). Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen daher weitgehend verloren gegangen. Die Versiegelungen und sonstigen Überprägungsmerkmale stellen zugleich eine Vorbelastung für den Boden dar.

Altstandorte sind gemäß § 2 Absatz 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altstandorte bekannt.

Im Plangebiet sind weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen bekannt.

Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine nachrangige Bedeutung zu.

3.3 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 522 m². Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“. Laut Regionalem Flächennutzungsplan (REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2021) sind die Flächen vollständig als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Dem Plangebiet kommt unter dem Gesichtspunkt eines schonenden Umgangs mit Boden eine wichtige Rolle zu, da sich hier die Möglichkeit der Nachverdichtung und Innenentwicklung bietet.

3.4 Klima und Luft

Nach der Wuchsklimagliederung wird der Bereich des Plangebietes der Stufe „ziemlich kühl“ (6) mit mäßiger relativer Spätfrostsicherheit zugeordnet (ELLENBERG& ELLENBERG, 1974).

Lokalklima

Die Rasenflächen des Plangebietes tragen aufgrund ihrer kleinen Fläche nur geringfügig zu einer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion bei. Ihre Funktion als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete, die

zum klimatischen Ausgleich innerhalb des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes beiträgt, ist daher lediglich im geringen Ausmaß vorhanden. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Die versiegelten Flächen wiederum sind als Wärmeinseln einzustufen, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken.

Die auf der Methode der Bioindikation durch Flechten beruhende Luftgütekarte weist für den Bereich des Plangebietes insgesamt eine mäßige bis geringe lufthygienische Belastung auf (HLUG 2009).

Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes aufgrund der mäßigen Durchgrünung und des mittleren Versiegelungsgrads eine geringe lokalklimatische Bedeutung zu.

3.5 Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Rund 220 m westlich befindet sich der Verlauf des Eisenbachs (Gewässerkennzahl 248481286) und in ca. 640 m Entfernung im Osten die Usa (Gewässerkennzahl 24848). Entlang der Usa ist zudem ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt (HLNUG 2022-3).

Insgesamt kommt dem Plangebiet für Oberflächengewässer keine Bedeutung zu.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Struktureinheit des Rheinischen Schiefergebirges und gehört hierin dem Teilraum des „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“ an. Der Grundwasserleitertyp wird als Grundwasser-Geringleiter eingestuft (HLNUG 2022-2).

Die Grundwasserergiebigkeit des Plangebietes liegt bei <2 l/s mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk und ist somit sehr gering. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird aufgrund schlecht durchlässiger Grundwasserleiter als gering eingestuft. Die Gesamthärte des Wassers wird mit 4 bis 12° dH angegeben und ist somit als weich bis mittelhart zu bezeichnen. (HLFB 1985).

Innerhalb des Plangebietes sowie in einem Umkreis von 2,0 km liegen keine Trinkwasserschutzzonen eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (HLNUG 2022-2).

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorhandenen Versiegelungen gegeben. Für den Grundwasserhaushalt übernimmt das Plangebiet keine besonderen Funktionen.

Insgesamt besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Wasser keine besondere Bedeutung.

3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Neu-Anspach mit angrenzenden Gartenflächen geprägt. Die Gärten dienen der Erholung. Die Fläche selbst dient als Kinderspielplatz und als Durchgangsmöglichkeit zwischen Rudolf-Selzer-Straße und Nachtigallenweg teilweise ebenfalls der Erholung. Vorbelastet ist der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgrund der Lage innerhalb geschlossener Siedlungsbebauung.

Weitreichende Sichtbeziehungen sind aufgrund der vorhandenen und rings herum liegenden Bebauung nicht gegeben, eine besondere Fernwirkung haben die Flächen des Plangebietes nicht.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu.

3.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch Nutzung als Parkfläche für PKW sowie als Kinderspielplatz geprägt. Zudem dient es als Durchgangsmöglichkeit zwischen Rudolf-Selzer-Straße und Nachtigallenweg und hat dahingehend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft.

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

3.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Taunus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. In ca. 120 m Entfernung nach Westen befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgehölz südlich Hausen“ (Biotop-Nr. 1586) und in ca. 250 m Entfernung nach Norden das gesetzlich geschützte Biotop „Weidengehölz südöstlich Hausen“ (Biotop-Nr. 1582). Des Weiteren liegt in ca. 640 m Entfernung östlich des Plangebiets das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz an der Usa nordwestlich des Stabelstein bei Anspach“ (Biotop-Nr. 1597). Weitere Schutzgebiete nach Wasser- und Naturschutzrecht befinden sich keine innerhalb eines Radius von 2 km (HLNUG 2022-3, 2022-4).

4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild, die Erholung und den Menschen

4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 273/4 (tlw.), Flur 46 in der Gemarkung Anspach, um eine eingeschränkte bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch den Bau von Wohngebäuden werden anlagebedingt vorhandene Biotopstrukturen von überwiegend mittlerer Wertigkeit beseitigt. Die Flächen dienen aufgrund der innerörtlichen Lage und ihrer geringen Größe lediglich weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten als Lebensraum. Diese regelmäßig vorkommenden Tierarten können kleinräumig auf die verbleibenden und angrenzenden Garten- und Freiflächen ausweichen sowie die zukünftige Gartenfläche nutzen. Da der vorhandene Baumbestand keine Höhlen oder Spalten aufweist, besteht keine Notwendigkeit für einen Ausgleich in Form von Kästen. Zum allgemeinen Artenschutz empfiehlt es sich, das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen von besonders geschützten und/oder gefährdeten wild lebenden Tierarten, wie Igel oder Siebenschläfer hin zu untersuchen und ggf. vorkommende Arten in angrenzende Gärten umzusetzen.

Für den Verlust der Biotopstrukturen sind folgende Festsetzungen bindend, welche allesamt zu einer Aufwertung aufgrund des Verlusts der bestehenden Biotopstrukturen führen, da die teils weniger wertvollen nicht heimischen und standortfremden Gehölze durch heimische und standortgerechte ersetzt werden. Zudem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 80 % zu begrünen, wobei 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Hierzu sollte 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Des Weiteren ist die Pflanzung von min. einem im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitenden Laub- oder Obstbaum pro Grundstück vorzunehmen und dieser zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Die Anlage von vegetationslosen bzw. -armen Schottergärten, welche eine nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung haben, ist ausgeschlossen. Konkret sind dies Flächen, die großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckt sind, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten). Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie nicht zulässig, da diese Stoffe den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen verhindern und daher aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen sind.

Einfriedungen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als durchsichtige und max. 1 m hohe Zäune zugelassen. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

Gruppenweise einheitlich:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktionen oder
- Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktionen.

Des Weiteren wird empfohlen, Garagendächer extensiv zu begrünen und Fassadenbegrünungen anzulegen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

Besondere oder streng geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Darüber hinaus gehende bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.
Trotz Entfallens der Anwendung der Eingriffsregelung sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Da eine Eignung der Gehölze für die Tiergruppe Vögel nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind folgende artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen:

Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz
Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

4.2 Boden

Vorsorgender Bodenschutz
Die Errichtung neuer Gebäude erfolgt im Bereich eines Kinderspielplatzes und eines Parkplatzes, die zum jetzigen Zeitpunkt bereits durch Versiegelung, Umlagerungen und Verdichtungen beeinträchtigt sind. Dennoch kommt es insgesamt durch die geplante Bebauung anlagebedingt zu weiteren Funktionsverlusten des Bodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hinzukommenden Versiegelung und der genannten Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch von geringer Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind in Form von Umlagerungen, Verdichtungen (Befahrung) im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen mit Schadstoffen kommt.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreis Hochtaunus erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Nachsorgender Bodenschutz
Im Plangebiet sind keine unsanierten Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

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

4.3 Fläche

Im Rahmen des Bebauungsplans kommt es zur Festsetzung eines neu abgegrenzten Baufensters, welches allerdings keine weiteren außer den bereits als Kinderspielplatz und PKW-Stellplatz genutzten Flächen umfasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht, dennoch kommt es anlagebedingt durch die Festsetzung des Baufensters zu einer Überprägung von Hecken und Freiflächen durch Gebäude. Die Ausweisung erfolgt innerhalb des Siedlungsraumes, sodass eine Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle außerhalb des Siedlungsraumes nicht notwendig wird und somit eine Verschonung wertvoller Flächen im Außenbereich gelingt.

Eine über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche hinausgehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase wird nicht stattfinden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden.

4.4 Klima und Luft

Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen besitzen derzeit als Rasenfläche sowie den Gehölzbeständen durch ihre lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen innerhalb des Siedlungsbereiches eine Bedeutung für das Lokalklima im Umfeld des Gebietes. Aufgrund der Wirkung von versiegelten Teilbereichen als Wärmeinsel ist das Lokalklima im Plangebiet jedoch auch vorbelastet. Die Überbauung von Rasenflächen und eine Entfernung von Gehölzen führen anlagebedingt zu einer geringfügigen Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der verbleibenden Grünflächen außerhalb des Plangebietes und der Neugestaltung der Gartenfläche, ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu Schadstoff- und Staubimmissionen, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen können. Da diese nur temporär während der Bauzeit auftreten und einen geringen Umfang aufweisen, sind die Beeinträchtigungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Bezüglich des allgemeinen Klimaschutzes (CO_2-Problematik) wird durch die Bebauung des Gebietes eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen z.B. durch Gebäudeheizungen und Haustechnik erfolgen. In diesem Zusammenhang sind für die Bauausführung eine wärmegedämmte Bauweise, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Verwendung energiesparender Einrichtungen nach dem neuesten Stand der Technik zu empfehlen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sodass eine betriebsbedingte nennenswerte Veränderung der Luftqualität ausgeschlossen werden kann.

4.5 Wasser

Für das Schutzgut Wasser übernimmt das Plangebiet aufgrund des Fehlens von natürlichen Oberflächengewässern und der teils vorhandenen Versiegelung keine besonderen Funktionen. Die geplante Neuversiegelung durch die hinzukommenden Gebäude führen allerdings anlagebedingt zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da diese Neuversiegelungen aber nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche vorgesehen sind, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von untergeordneter Bedeutung.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die im Zuge der Bauausführung hinzukommenden Gebäude verursachen anlagebedingt eine Veränderung des Ortsbildes. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe wird allerdings sichergestellt, dass die Gebäude nicht überproportional erscheinen und sich in die Umgebung und somit das Ortsbild einfügen.

Im Rahmen der Bauausführung kommt es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Ortsbild, wenn Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind nicht vermeidbar und, da es sich um temporäre Auswirkungen handelt, von untergeordneter Bedeutung.

Wesentliche betriebsbedingte Einwirkungen auf das Ortsbild sind durch die hinzukommende Wohnbebauung nicht zu erwarten.

4.7 Mensch

Durch das Bauvorhaben kommt es zur baulichen Entwicklung eines bereits vorbelasteten Gebietes im Siedlungsraum. Da das Plangebiet von Wohnnutzung umgeben ist, sind durch eine Überplanung Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen z.B. durch Lärmimmissionen möglich, die allerdings auf die Bauzeit beschränkt und daher von untergeordneter Bedeutung sind. Baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft und Landschaftsbild (s. 4.4 und 4.6) wirken gleichfalls auf das Schutzgut Mensch, sind jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als vertretbar einzustufen.

Wesentliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutz Mensch sind durch die hinzu kommenden Gebäude nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgebiete

Im nahgelegenen Umkreis des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

5. Zusammenfassung

Die Errichtung neuer Gebäude führt zum Verlust von innerörtlichen Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Außerdem wird die Rodungszeit sowie die Baufeldfreimachung nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur auf außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 01. März, begrenzt. Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Ortsbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen, über die sichergestellt wird, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügen. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 80 % zu begrünen, wobei 30 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Zudem wird eine extensive Begrünung von Garagendächern sowie eine Fassadenbegrünung empfohlen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Neu-Anspach ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

Neu-Anspach/Aßlar, 16.12.2022
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: 16.12.2022

Literaturverzeichnis

BAUGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNATSCHG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

ELLENBERG, H. & ELLENBERG, C. (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen 1:200.000 auf pflanzenphänologischer Grundlage. Wiesbaden.

HLFB (HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG) (1985): Karten und Erläuterungen zu den Übersichtskarten 1:300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der Grundwasserbeschaffenheit und der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers von Hessen. Wiesbaden.

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-1): BodenViewer Hessen. Im Internet unter: https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de, letzter Abruf: 18.01.2022.

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-2): Fachinformationssystem **Gr**und- **u**nd Trinkwasser**schu**tz Hessen (GruSchu). Im Internet unter: https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de, letzter Abruf: 18.01.2022.

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-3): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de, letzter Abruf: 18.01.2022.

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-4): GIS-Viewer des Naturschutzinformationssystems NATUREG. Im Internet unter: https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de, letzter Abruf: 18.01.2022.

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-5): Geologie-Viewer, Viewer zur Präsentation von Geofachdaten. Im Internet unter: https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de, letzter Abruf: 18.01.2022.

HLUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE) (2009): Flechten als Anzeiger der Luftgüte und des Klimawandels. Fachhochschule Gießen-Friedberg. Wiesbaden. 47 S.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.

REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2021): Regionaler Flächennutzungsplan. Planstand 31.12.2021. Im Internet unter: https://www.region-frankfurt.de/media/custom/3255_323_1.PDF, letzter Abruf: 18.01.2022.

UVF (UMLANDVERBAND FRANKFURT) (HRSG.) (2000): Landschaftsplan UVF. Gemäß § 3 HENatG und Beschluss der Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000. Stand März 2001.

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Ludwig
Leistungsbereich: Familie, Sport und Kultur

Datum, **14.12.2022** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XIII/379/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.12.2022	
Sozialausschuss	07.02.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Sportplatz an der Adolf-Reichwein-Schule
Abschluss einer neuen Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis zur anteiligen Übernahme von Pflege- und Unterhaltskosten

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 01.11.1990 wurde mit dem Hochtaunuskreis eine Verwaltungsvereinbarung zur Übernahme anteiliger Pflege- und Betriebskosten abgeschlossen.

Diese wurde mit Wirksamkeit zum 01.11.2018 gekündigt.

Darauf folgend gab es einen Entwurf für eine neue Vereinbarung. Deren Abschluss ist in den letzten Jahren nicht zwingend verfolgt worden, da im Jahr 2018 und auch in den Folgejahren über einen Verkauf des Geländes intensiv nachgedacht wurde.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022 wurde ein Antrag der b-now behandelt, der vorsieht eine neue Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis abzuschließen. In einem Gespräch vom 14.02.2022, zwischen dem Bürgermeister Thomas Pauli, Landrat Ulrich Krebs und Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino, wurde sich darauf geeinigt, dass eine neue Vereinbarung entwickelt werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, die finale Entwurfsfassung der Vereinbarung zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlage an der Adolf-Reichwein-Schule zum 01.01.2023, mit dem Hochtaunuskreis gemäß Beschlussvorschlag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen die neue Vereinbarung zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlage an der Adolf-Reichwein-Schule zum 01.01.2023 mit dem Hochtaunuskreis abzuschließen.

Vereinbarung

zwischen

dem Hochtaunuskreis, vertreten durch den Kreisausschuss,

Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 in 61352 Bad Homburg v.d.Höhe

- nachfolgend „Kreis“ genannt

und

der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26 in 61267 Neu-Anspach

- nachfolgend „Stadt“ genannt

Vorbemerkung

Unter finanzieller Beteiligung des Kreises hat die Stadt auf ihre Kosten in eigener Zuständigkeit als Bauherrin und Betreiberin auf in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz eine Sportaußenanlage für den Schulsport mit Leichtathletiknutzung durch Vereine errichtet.

Zur Pflege und Unterhaltung der städtischen Sportaußenanlage wurde am 02.07./01.11.1990 eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen. Da die inhaltlichen Abreden dieser Vereinbarung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, wurde sie zum 31.10.2018 gekündigt und soll durch eine modifizierte Fassung ersetzt werden.

§ 1
Gegenstand der Vereinbarung

(1) Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke

- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 32/3; Größe 21.610 m²
- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 763/15; Größe 1.607 m²
- Gemarkung Anspach; Flur 45; Flurstück 761/1; Größe 916 m²
  (hier eine Teilfläche von ca. 375 m²)

Es handelt sich bei den Grundstücken um die Sportaußenanlage an der Wiesenau. Die Fläche ist in dem dieser Verwaltungsvereinbarung beigefügten Plan, der Bestandteil der Vereinbarung ist, mit dem Buchstaben **„A“** gekennzeichnet.

(2) Die Stadt trägt die Pflege und Unterhaltung der Anlage.

§ 2
Pflegeumfang

(1) Die Pflege und Unterhaltung ist so auszuführen, dass die bezeichnete Sportaußenanlage den Witterungsverhältnissen entsprechend jederzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten wird.

Die Pflege umfasst:

a) Leistungen, die in der Regel von der Stadt mit eigenem Personal und geeigneten Geräten einschließlich Personal und Geräten städtischer Tochtergesellschaften erbracht werden, insbesondere

- den kontinuierlichen Rasenschnitt der Sportrasenflächen einschließlich Entfernung und Entsorgung des Schnittguts
- die notwendige Pflege der Sportrasenfläche durch Ausbesserungen der Flächen mittels Nachsaat, Düngung sowie vertikutieren der Flächen mit allen notwendigen Nebenarbeiten
- Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Einfassungen von Sprunganlagen
- soweit erforderlich Austausch des Sandes von Sprunganlagen
- Kontrolle, Wartung und Instandhaltung von Rinnenabdeckungen an Laufbahnen und Sportflächen und Reinigung der Rinnen
- Pflege von Pflanzflächen, Rückschnitt der Gehölze und Mähen von Grünflächen außerhalb der Sportrasenflächen
- Wartung, Pflege und Instandhaltung der Zaun- und Toranlagen

- Kontrolle, Wartung, Pflege und verkehrssichere Instandhaltung der befestigten und unbefestigten Erschließungsflächen (Wege, Treppen, etc.) und Zuschaueranlagen (z. B. Tribünen) einschließlich der Zuschauerbarrieren innerhalb der umzäunten Sportanlage

b) Leistungen, die in der Regel nicht durch eigenes Personal und eigenen Maschinenpark erbracht werden können und durch zu beauftragender Dritter auszuführen sind, insbesondere

- Wartung und Instandhaltung der technischen Ausstattung Sportgeräte, Spielfeldtore, Erneuerung von Linierungen auf Kunststoffsportflächen, usw.
- Düngung sowie vertikutieren der Flächen mit allen notwendigen Nebenarbeiten
- Winterdienst / Verkehrssicherungspflicht der Sportstätte
-

(2) Die Stadt entscheidet im Einvernehmen mit dem Kreis über die Benutzbarkeit der bezeichneten Sportanlagen sowohl für den Schul- als auch für den Trainings- bzw. Spielbetrieb.

(3) Eventuelle Beanstandungen des jeweiligen Gesamtzustandes der bezeichneten Sportanlagen gehen zu Lasten der Stadt.

§ 3
Schulische- / außerschulische Nutzung

(1) Die schulische Nutzung erfolgt voraussichtlich im Mittel von Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr, d. h. während 45 Wochenstunden. Die außerschulische Nutzung wird festgelegt im Mittel von Montag bis Freitag von 17:00 Uhr bis 20:30 Uhr, also während 17,5 Wochenstunden. An Samstagen und Sonntagen findet in der Regel keine Nutzung statt.

Schulsonderveranstaltungen im Zeitfenster der außerschulischen Nutzung sind möglich und als vorrangig zu betrachten.

(2) Für die Benutzung der bezeichneten Schulsportanlage ist ein Belegungsplan von der Stadt unter Beteiligung der betroffenen Schulen, des Kreises und der Vereine zu erstellen.

§ 4
Kostenverteilung

(1) Der Kreis und die Stadt tragen für die in § 1 genannte Anlage die Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten für die schulische und außerschulische Nutzung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

(2) Aufgrund der erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im außerschulischen Bereich wird ungeachtet der in § 3 (1) definierten Nutzungsanteile vereinbart, dass die Stadt 20 % und der Kreis 80 % der Betriebs-, Pflege- und Unterhaltungskosten nach § 5 tragen.

(3) Die Beteiligten streben an, im Falle einer erheblichen Veränderung der Nutzungsanteile die Kostenverteilung entsprechend anzupassen.

§ 5
Pflege- und Unterhaltungskosten

(1) Die Betriebs-, Pflege- und Instandhaltungskosten der in § 1 bezeichneten Anlage einschließlich Nebenanlagen teilen sich Stadt und Kreis gemäß §§ 5 und 7 dieser Vereinbarung.

(2) Der Personal- und Geräteeinsatz für die von der Stadt in Eigenleistung zu erbringenden Maßnahmen gemäß § 2 (1) a) wird entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der entstandene Aufwand ist durch quartalsweise vorzulegende Kostenstellenauswertungen zu dokumentieren.

(3) Die Betriebs-, Pflege und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß § 2 (1) b) werden entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der entstandene Aufwand wird durch Abrechnungsunterlagen mit Vorlage der Jahresrechnung belegt.

(4) Die Materialkosten, die im Zusammenhang mit den Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhaltung) nach § 2 (1) a) entstehen, insbesondere Kosten für Sand, Düngemittel, usw., werden ebenfalls entsprechend dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Der Aufwand ist durch Rechnungen, Lieferscheine, Lagerentnahmebelege etc. mit Vorlage der Jahresrechnung zu belegen.

§ 6
Zahlung, Fälligkeit

(1) Die Stadt wird den vom Kreis zu übernehmenden Anteil für die schulische Nutzung bis zum 15.03. des Folgejahres für das vorangegangene Jahr anfordern.

(2) Die Stadt ist berechtigt, monatliche angemessene Abschlagszahlungen zu verlangen. Diese Zahlungen sind zum 15. eines jeden Kalendermonats fällig.

§ 7
Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen

Vermögenswirksame Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere grundhafte Erneuerung des Rasenspielfeldes, der Laufbahnen, der Tennensportflächen, der Wege- und Erschließungsflächen, Zuschaueranlagen, Zaun- und Toranlagen und Neubeschaffung/grundhafte Erneuerung technischer Anlagen wie beispielsweise Flutlichtanlagen, Drainagen, Beschallungsanlagen, Beregnungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, etc., die im Finanzhaushalt zu veranschlagen sind, werden im Einvernehmen der Vertragsbeteiligten vorgenommen.

Sie bedürfen zur haushaltsrechtlichen Absicherung der vorherigen Abstimmung zwischen Stadt und Kreis. Sie werden von Stadt und Kreis unabhängig der Nutzungsanteile jeweils zur Hälfte getragen.

§ 8
Laufzeit / Kündigung

(1) Die Vereinbarung wird mit Wirkung vom 01.01.2023 auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Jeder Vertragspartner kann die Vereinbarung aus wichtigem Grund mit einer Frist von 9 Monaten zum Ende des Kalenderjahres schriftlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn sich die Voraussetzungen, die zur vertraglichen Regelung geführt haben, wesentlich ändern, so dass ein Festhalten an der Vereinbarung unzumutbar ist.

§ 9
Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck in wirtschaftlicher Hinsicht am Nächsten kommen. Dasselbe gilt, wenn diese Vereinbarung eine ergänzungsbedürftige Lücke aufweisen sollte.

(3) Kreis und Stadt verpflichten sich, alles nach Treu und Glauben zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit der Vereinbarung zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

Bad Homburg v.d. Höhe, den _____	Neu-Anspach, den _____
Für den Hochtaunuskreis Der Kreisausschuss	Für die Stadt Neu Anspach Der Magistrat

Ulrich Krebs
Landrat

Thomas Pauli
Bürgermeister

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Jürgen Strempel
Erster Stadtrat

(Dienstsiegel)

(Dienstsiegel)

Thomas Pauli
Bürgermeister

Fasanenweg
Wilhelm-Leuschner-Straße
Wachtelweg
852
800
763/15
32/3
161/2
N

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Neuenfeldt
Leistungsbereich: Finanz- und Rechnungswesen

Datum, **12.01.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XIII/12/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.01.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

Sachdarstellung:

Mit der gesetzlichen Gegebenheit des § 123a der Hessischen Gemeindeordnung ist die Stadtverwaltung Neu-Anspach dazu verpflichtet einen Beteiligungsbericht für jedes Geschäftsjahr aufzustellen.
Mit dem beigefügten Beteiligungsbericht soll die Möglichkeit gegeben werden, sich ein Bild über die Struktur, den Aufbau, die finanzielle Situation und die Erfüllung des öffentlichen Zwecks der einzelnen Beteiligungen zu machen.
Basis für die einzelnen Darstellungen der Unternehmen sind die Jahresabschlüsse des Geschäftsjahres 2021.
Entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 123a der Hessischen Gemeindeordnung sind in einem Beteiligungsbericht die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts, an denen die Stadt Neu-Anspach mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, darzustellen.

Im Geschäftsjahr 2021 bestanden folgende Beteiligungen der Stadt Neu-Anspach:

- Gemeinnütziger Wohnungsbau
- Wasserbeschaffungsverband Usingen
- Abwasserverband Oberes Usatal

Des Weiteren sind auch alle Mitgliedschaften der Stadt Neu-Anspach in dem Beteiligungsbericht dargestellt.

Der Bericht wird jährlich fortgeschrieben und den sich ergebenden Änderungen angepasst.

Nach der Beschlussfassung wird der Bericht öffentlich im Rathaus ausgelegt und auch auf der Homepage veröffentlicht werden.

Beschlussvorschlag:

Der beigefügte Beteiligungsbericht der Stadt Neu-Anspach für das Wirtschaftsjahr 2021 wird beschlossen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Der Magistrat

der Stadt Neu-Anspach

Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort ... 4
2. Allgemeines zum Beteiligungsbericht ... 5
2.1 Kommunalrechtliche Voraussetzung zur wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde ... 5
2.2 Begriff der Beteiligung ... 5
2.3 Voraussetzungen einer Beteiligung ... 5
2.4 Ziele des Beteiligungsberichts ... 6
3. Rechts- und Organisationsformen ... 7
3.1 Öffentlich-rechtlich ... 7
3.1.1 Regiebetrieb ... 7
3.1.4 Wasser- und Bodenverband ... 7
3.2 Privatrechtlich ... 7
3.2.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ... 7
4. Vertretung der Stadt in den Beteiligungsgremien ... 8
5. Unterrichtungs- und Prüfungsrecht der Kommune ... 8
6. Prüfung der Jahresabschlüsse ... 9
6.1 Gesellschaften ... 9
6.2 Eigenbetriebe ... 9
6.3 Gewinnabführung ... 10
7. Inhalte Beteiligungsbericht gemäß § 123 a HGO ... 11
7.1 Grundlagen des Unternehmens ... 11
7.2 Bilanz, GuV und Cashflow ... 11
7.3 Unternehmensverlauf und –entwicklung ... 11
7.4 Kennzahlen und Controlling ... 11
8. Begriffsbestimmungen im Einzelnen ... 11
9. Kennzahlen ... 13
10. Beteiligungen der Stadt Neu-Anspach im Überblick ... 15
10.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis ... 16
10.1.1 Bilanz 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH ... 18
10.1.2 G+V 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH ... 19
10.1.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH ... 20
10.1.4 Aussichten/Chancen/Risiken ... 21
10.2 Wasserbeschaffungsverband Usingen ... 23
10.2.1 Bilanz 2021 des WBV Usingen ... 25

10.2.2 G+V 2021 des WBV Usingen 26
10.2.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des WBV Usingen 27
10.2.4 Aussichten/Chancen/Risiken 28
10.3 Abwasserverband Oberes Usatal 30
10.3.1 Bilanz 2021 des AWV Oberes Usatal 32
10.3.2 G+V 2021 des AWV Oberes Usatal 33
10.3.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des AWV Oberes Usatal 34
10.3.4 Aussichten/Chancen/Risiken 35
11. Gesamtabschluss 37
12. Weitere Träger- oder Mitgliedschaften 38
13. Beteiligungscontrolling 39
14. Impressum 40

1. Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit dem vorliegenden Beteiligungsbericht für das Jahr 2021 die Möglichkeit eröffnen, sich ein Bild über die Struktur, den Aufbau, die finanzielle Situation und die Erfüllung des öffentlichen Zwecks unserer einzelnen Beteiligungen zu machen.

Basis für die einzelne Darstellung der Unternehmen sind die geprüften Jahresabschlüsse 2021.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 123a Hessische Gemeindeordnung sind im Beteiligungsbericht die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts, an denen die Stadt Neu-Anspach mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, dargestellt.

Zusätzlich sind auch alle Mitgliedschaften der Stadt Neu-Anspach ergänzt worden.

Der Beteiligungsbericht informiert über die wesentlichen Aufgaben, die öffentliche Zweckerfüllung sowie über den Geschäftsverlauf, Entwicklung und Leistungsfähigkeit der Unternehmen.

Der Bericht wird jährlich fortgeschrieben und den sich ergebenden Änderungen angepasst.

Der Beteiligungsbericht wird öffentlich bekannt gegeben und im Rathaus zur Einsicht ausgelegt. Gerne können Sie ihn auch nach Beschlussfassung online unter www.neu-anspach.de/rathaus-politik/politik/haushaltsplanung-jahresabschluesse/ beteiligungsberichte aufrufen.

Wir hoffen Ihnen einen informativen Überblick über das Beteiligungsmanagement der Stadt Neu-Anspach vermitteln zu können.

Neu-Anspach, im Januar 2023

Thomas Pauli

Bürgermeister

2. Allgemeines zum Beteiligungsbericht

2.1 Kommunalrechtliche Voraussetzung zur wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde

Nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland haben die Gemeinden und Gemeindeverbände das Recht, im Rahmen der Gesetze alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auf ihrem Gebiet in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtlich normierte Garantie der Selbstverwaltung räumt den Kommunen die Personalhoheit, die Finanz- und Vermögenshoheit und insbesondere die Organisationshoheit ein. Damit haben die Kommunen das Recht selbst zu entscheiden, auf welche Art und Weise sie ihre vielfältigen Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen wollen.

Nicht erst seit Beginn der Verwaltungsreform hat sich gezeigt, dass sich bestimmte Leistungen außerhalb der klassischen Verwaltung in anderen Organisationsformen effizienter erbringen lassen. Für die Entscheidung sich zur Aufgabenerfüllung privatrechtlicher Rechtsformen zu bedienen oder sich an solchen Unternehmen zu beteiligen, sind unterschiedliche Kriterien ausschlaggebend.

2.2 Begriff der Beteiligung

Gemäß § 271 Abs. 1 HGB versteht man unter Beteiligungen Anteile am Stammkapital an anderen Unternehmen. Diese sollen dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenem Unternehmen dienen.

2.3 Voraussetzungen einer Beteiligung

Nach § 121 HGO darf sich die Kommune wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigungen nach Art und Umfang in angemessenem Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Für Tätigkeiten, die vor dem 01.04.2004 ausgeübt wurden, gilt die zuletzt genannte Einschränkung nicht.

Tätigkeiten zu denen die Gemeinde verpflichtet ist, sowie Tätigkeiten auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung und zur Deckung des Eigenbedarfs, gelten nicht als wirtschaftliche Betätigung.

Weiter regelt § 122 HGO, dass eine Gemeinde, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, eine Gesellschaft nur gründen oder sich daran beteiligen darf, wenn

1. die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO vorliegen,
2. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist,
3. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechendem Überwachungsorgan, erhält,
4. gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.

2.4 Ziele des Beteiligungsberichts

Gemäß § 123 a HGO ist die Kommune verpflichtet jährlich einen Beteiligungsbericht über die Unternehmen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, zu erstellen. Dieser ist der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung vorzulegen.

Der Beteiligungsbericht der Stadt Neu-Anspach 2021 verarbeitet die geprüften Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe, der Verbände und der Gesellschaften des Jahres 2021.

Dieser soll mindestens Angaben enthalten über:

1. Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,
4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 für das Unternehmen.

Gemäß der gesetzlichen Vorschriften sind alle privatrechtlichen Unternehmen, bei denen die Gemeinde mindestens über den Fünften Teil der Anteile verfügt, in den Bericht aufzunehmen.

Ziel ist es, sowohl der Stadtverordnetenversammlung als auch der Öffentlichkeit einen Überblick über das Beteiligungsvermögen der Gemeinde zu ermöglichen.

Die Einwohner der Gemeinde sind über das Vorliegen in geeigneter Form zu unterrichten und berechtigt den Beteiligungsbericht einzusehen.

Dementsprechend wird der Beteiligungsbericht der Stadt Neu-Anspach nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung öffentlich ausgelegt sowie auf der Homepage der Stadt unter www.neu-anspach.de/rathaus-politik/politik/haushaltsplanung-jahresabschluesse/beteiligungsberichte/ veröffentlicht.

3. Rechts- und Organisationsformen

3.1 Öffentlich-rechtlich

3.1.1 Regiebetrieb

Regiebetriebe besitzen keine eigene Rechtspersönlichkeit. Sie sind organisatorisch, rechtlich, personell und haushaltsrechtlich Bestandteil der Stadtverwaltung und haben keine eigenen Organe. Sie sind Teil der städtischen Haushaltspläne/ Haushaltswirtschaft.

3.1.2 Eigenbetrieb

Eigenbetriebe sind wirtschaftliche Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit auf Grundlage des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes (EigbG) und der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Betriebssatzung. Hinsichtlich Organisation und Wirtschaftsführung sind Eigenbetriebe auf Grundlage eigener Wirtschaftspläne und Stellenübersichten selbstständig. Finanzwirtschaftlich sind Eigenbetriebe Sondervermögen der Stadt. Mangels eigener Rechtspersönlichkeit wird die Stadt durch die Handlungen der Eigenbetriebe im Außenverhältnis selbst berechtigt und verpflichtet. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet auch über die Grundsätze, nach denen der Eigenbetrieb geleitet werden soll und über die Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse. Organe der Eigenbetriebe sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.

3.1.3 Zweckverband

Zweckverbände sind rechtlich selbstständige Körperschaften des öffentlichen Rechts, die der gemeinsamen Wahrnehmung bestimmter kommunaler Aufgaben dienen, zu deren Erledigung die Mitglieder berechtigt bzw. verpflichtet sind. Sie verwalten ihre Angelegenheiten im Rahmen des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) und ihrer Satzung in eigener Verantwortung. Organe der Zweckverbände sind der Verbandsvorstand als Verwaltungsbehörde und die Verbandsversammlung als Beschlussgremium. Mitglieder können nur Gebietskörperschaften sein. Die Mitglieder für die Verbandsversammlung werden durch die Gemeindevertretungen gewählt.

3.1.4 Wasser- und Bodenverband

Wasser- und Bodenverbände sind den Zweckverbänden ähnliche Körperschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie verwalten sich auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes (WVG) und ihrer Satzung selbst. Wasser- und Bodenverbände können nur Aufgaben im Bereich der Wasser-, Abwasser- und Abfallwirtschaft, Bodenordnung und der Landwirtschaft übernehmen. Mitglieder können nicht nur Gebietskörperschaften, sondern auch andere natürliche und juristische Personen sein. Organe sind der Verbandsvorstand und die Verbandsversammlung.

3.2 Privatrechtlich

3.2.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine juristische Person und hat somit eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Geschäftsführung übernimmt die gesetzliche Vertretung der GmbH.
Die Gesellschafter haften mit ihren Einlagen, die in der Summe das Stammkapital ergeben. Die GmbH haftet nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen, nicht mit dem Vermögen der Gesellschafter selbst.

4. Vertretung der Stadt in den Beteiligungsgremien

Für die öffentlich-rechtlichen Organisationsformen ist die Zusammensetzung und Auswahl der Mitglieder der vorgeschriebenen Gremien in den jeweiligen Spezialgesetzen und Betriebssatzungen abschließend geregelt. Ihnen gehören Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrats sowie teilweise sachkundige Bürger an.

Für die privatrechtlichen Organisationsformen ist die Vertretung der Gemeinde in § 125 HGO geregelt:

1. Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde in Gesellschaften, die der Gemeinde gehören (Eigengesellschaften) oder an denen die Gemeinde beteiligt ist. Der Bürgermeister vertritt den Gemeindevorstand kraft Amtes; er kann sich durch ein von ihm bestimmtes Mitglied des Gemeindevorstandes vertreten lassen. Der Gemeindevorstand kann weitere Vertreter bestellen. Alle Vertreter des Gemeindevorstands sind an die Weisungen des Gemeindevorstands gebunden, soweit nicht Vorschriften des Gesellschaftsrechts dem entgegenstehen. Vorbehaltlich entgegenstehender zwingender Rechtsvorschriften haben sie den Gemeindevorstand über alle wichtigen Angelegenheiten möglichst frühzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Die vom Gemeindevorstand bestellten Vertreter haben ihr Amt auf Verlangen des Gemeindevorstands jederzeit niederzulegen.

2. Abs. 1 gilt entsprechend, wenn der Gemeinde das Recht eingeräumt ist, in den Vorstand, den Aufsichtsrat oder ein gleichartiges Organ einer Gesellschaft Mitglieder zu entsenden. Der Bürgermeister oder das von ihm bestimmte Mitglied des Gemeindevorstands führt in den Gesellschaftsaufgaben den Vorsitz, wenn die Gesellschaft der Gemeinde gehört oder die Gemeinde an ihr mehrheitlich beteiligt ist. Die Mitgliedschaft gemeindlicher Vertreter endet mit ihrem Ausscheiden aus dem hauptamtlichen oder ehrenamtlichen Dienst der Gemeinde.

Ein Beteiligungsmanagement hat die Stadt nicht eingerichtet. Teile einer solchen Organisationseinheit zu erfüllenden Aufgaben werden durch die Kämmerei wahrgenommen. Dies erscheint angesichts der geringen finanziellen Bedeutung der städtischen Beteiligungen auch angemessen.

5. Unterrichtungs- und Prüfungsrecht der Kommune

Gemeinden, die an einem privatrechtlichen Unternehmen beteiligt sind, haben gemäß §§ 53, 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) i.V.m. § 123 Hessische Gemeindeordnung (HGO) besondere Unterrichtungs- und Prüfungsrechte.

Nach § 53 Abs. 1 HGrG hat eine Gemeinde das Recht,

1. das Unternehmen im Rahmen der Abschlussprüfung auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung prüfen zu lassen;

2. die Abschlussprüfer zu beauftragen, in ihrem Bericht auch
    a. die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,

b. verlustbringende Geschäfte und die Ursachen und Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Finanzlage von Bedeutung waren,
c. die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen

3. ihr den Prüfbericht der Abschlussprüfer und, wenn das Unternehmen einen Konzernabschluss aufzustellen hat, auch den Prüfungsbericht der Konzernabschlussprüfer unverzüglich nach Eingang übersenden zu lassen.

Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Gemeinde mehrheitsbeteiligt ist oder ihr ein Viertel der Anteile und zusammen mit anderen Gemeinden die Mehrheit der Anteile gehören.

Nach § 54 Abs. 1 HGrG kann in der Satzung bzw. im Gesellschaftsvertrag eines Unternehmens mit einer Dreiviertelmehrheit des vertretenen Kapitals bestimmt werden, dass die Rechnungsprüfungsbehörde dieser Gemeinde das Recht hat, sich zur Klärung der Fragen, die bei der Betätigungsprüfung auftreten, unmittelbar zu unterrichten und diese zum Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einzusehen.

§ 123 HGO knüpft an die besonderen Unterrichtungs- und Prüfungsrechte des HGrG an und verpflichtet die Gemeinde, die ihr aufgrund des § 53 Abs. 1 HGrG zustehenden Rechte auszuüben und darauf hinzuwirken, dass ihrem Rechnungsprüfungsamt die in § 54 HGrG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

Für die Betätigungsprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt ist gemäß § 131 Abs. 2 Nr. 6 HGO ein Prüfauftrag der Gemeinde erforderlich.

6. Prüfung der Jahresabschlüsse

6.1 Gesellschaften

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalgesellschaften haben nach § 264 Handelsgesetzbuch (HGB) i.V.m. § 242 HGB für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gelten die §§ 316 bis 324 HGB. Nach § 316 Abs. 1 HGB ist eine Prüfung durch einen Abschlussprüfer vorgeschrieben.

Ziel der Prüfung von Jahresabschlüssen ist die Erteilung eines formellen Bestätigungsvermerkes durch einen unabhängigen Abschlussprüfer.

Über das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer schriftlich zu berichten.

6.2 Eigenbetriebe

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach § 27 Abs. 2 Satz 1 Eigenbetriebsgesetz (EigbG) von einem Abschlussprüfer nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen.

Die Bestellung der Abschlussprüfer erfolgt gemäß § 5 Nr. 13 EigbG durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Die Prüfung erstreckt sich auf die Buchführung, auf die Erfolgsübersicht und auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung; dabei ist zu untersuchen, ob zweckmäßig und wirtschaftlich verfahren wurde. Über die Prüfung ist schriftlich zu berichten (§ 27 Abs. 2 Satz 3 EigbG).

Die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer werden über den Magistrat der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 5 Nr. 11 EigbG i.V.m. § 27 Abs. 3 EigbG über die Verwendung des Jahresgewinnes oder der Behandlung des Jahresverlustes.

Der Eigenbetrieb unterliegt neben der Jahresabschlussprüfung auch der örtlichen Prüfung gemäß § 131 Abs. 1 Nr. 3 HGO.

Danach gehört die dauernde Überwachung der Kassen der Eigenbetriebe, sofern vorhanden, sowie die Vornahme der regelmäßigen und unvermuteten Kassenprüfung zu den Pflichtaufgaben des Rechnungsprüfungsamtes.

Das Rechnungsprüfungsamt erstellt über jede Kassenprüfung einen Prüfbericht und legt ihn gemäß § 41 Abs. 1 GemKVO dem Bürgermeister vor.

6.3 Gewinnabführung

Die wirtschaftlichen Unternehmen einer Gemeinde sind nach § 121 HGO so zu führen, dass sie einen Überschuss für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dies mit der Erfüllung des öffentlichen Zwecks in Einklang zu bringen ist.

Die Erträge eines Unternehmens sollen jedoch mindestens

1. alle Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten decken,
2. die Zuführungen zum Eigenkapital (Rücklagen) ermöglichen, die zum Vermögenserhalt des Unternehmens sowie für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung notwendig sind und
3. eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erzielen.

Nach § 19 EigbG beschließt die Stadtverordnetenversammlung über die Verwendung des Jahresgewinns bzw. die Behandlung des Jahresverlustes des Eigenbetriebs. Der Jahresgewinn soll in Höhe der Verzinsung des vom Haushalt der Gemeinde aufgebrachten Eigenkapitals an diesen abgeführt werden. Dies ist in der Vergangenheit bisher nicht geschehen, da eine Gewinnausschüttung eine Körperschaftssteuerverpflichtung nach sich zieht. Dies ist mit den Belangen der Stadt abzuwägen.

Entgegen der Ankündigung im Haupt- und Finanzausschuss vom 15.07.2021 wird der Passus zum EigbG nicht gestrichen. Es wird weiter erläutert:

Das EigbG findet keine Anwendung bei Beteiligungen in Kapitalgesellschaften oder Zweckverbänden. Daher sind die Voraussetzungen einer Gewinnabführung in den nachgenannten Fällen auch andere.

7. Inhalte Beteiligungsbericht gemäß § 123 a HGO

Die Eigenbetriebe sowie die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH werden ab Punkt 10 des Beteiligungsberichtes einzeln dargestellt. Dies erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit im Wesentlichen in einheitlicher Struktur. Die verschiedenen gesetzlichen Forderungen gemäß § 123 a HGO wurden aufgegriffen und wie folgt umgesetzt:

7.1 Grundlagen des Unternehmens

Dieser Punkt beinhaltet, wie gesetzlich gefordert, die Angaben zum Gegenstand des Unternehmens, den Beteiligungsverhältnissen, der Besetzung der Organe und den Beteiligungen des Unternehmens. Darüber hinaus wird das Vorliegen der Voraussetzung nach § 121 HGO – öffentliche Zweckerfüllung – bestätigt.

7.2 Bilanz, GuV und Cashflow

Die Tabellen geben die Zahlen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst wieder und zeigen somit die Finanzlage der Unternehmen auf. Grundlage sind die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der geprüften Jahresabschlüsse jeweils zum Jahresende.

7.3 Unternehmensverlauf und –entwicklung

Die zu erwartende Entwicklung mit Chancen und Risiken der jeweiligen Unternehmen wird dort dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf den Ablauf des Jahres 2021 und zu diesem Zeitpunkt geschätzten Entwicklungen für 2022.

7.4 Kennzahlen und Controlling

Die Kennzahlen aller Beteiligungen sind unter Punkt 13 aufgeführt.

8. Begriffsbestimmungen im Einzelnen

<u>Abschreibungen:</u>
Aufwand, der durch die Wertminderung bei langfristig genutzten Vermögensgegenständen des Anlagevermögens verursacht wird.

<u>Aktiva:</u>
Summe der Vermögensgegenstände.

<u>Anlagevermögen:</u>
Vermögensgegenstände eines Unternehmens, die diesem langfristig dienen sollen (z. B. Gebäude, Fuhrpark usw.).

<u>Aufwendungen:</u>
Wertmäßiger (zahlungs- und nichtzahlungswirksamer) Verbrauch von Gütern und Dienstleistungen (Ressourcenverbrauch) innerhalb einer Periode.

Außerordentliches Ergebnis:
Besteht aus außerordentlichen Aufwendungen und Erträgen, die im Einzelfall erheblich sind, wirtschaftlich andere Perioden betreffen oder selten oder unregelmäßig anfallen.

Betriebsergebnis:
Entspricht i.d.R. dem ordentlichen Ergebnis und zeigt auf, ob das Unternehmen auf seinem Aufgabengebiet erfolgreich war oder nicht.

Bilanz (Vermögens- und Finanzlage):
Sie ist zum Schluss jedes Geschäftsjahres zu erstellen und zeigt eine Gegenüberstellung von Vermögen (Aktiva) und Kapital (Passiva).

Eigenkapital:
Zusammenfassung aller eigenen Mittel eines Unternehmens, z. B. eingebrachtes Kapital von Gesellschaftern bzw. Eigentümern einer Unternehmung, Jahresgewinn oder -verlust des Vorjahres.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:
Ist das Ergebnis aus der Verrechnung von Betriebs- und Finanzergebnis.

Ertrag:
Zahlungswirksamer und nichtzahlungswirksamer Wertzuwachs (Ressourcenaufkommen) einer Periode.

Finanzergebnis:
Erfasst die Salden der Beteiligungs- oder sonstigen Finanzvermögen eines Unternehmens.

Gewinn- und Verlustrechnung (Ertragslage):
Dient der Ermittlung des Unternehmenserfolges, zeigt alle Erträge und Aufwendungen und die Zusammensetzung des Ergebnisses auf.

Gewinn-/Verlustvortrag:
Summe der Jahresergebnisse aus den Vorjahren.

Jahresergebnis:
Ist das Ergebnis (Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag) der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und dem außerordentlichen Ergebnis nach Berücksichtigung von Steuern.

Kredite:
Das unter der Verpflichtung zur Rückzahlung von Dritten aufgenommene Kapital.

Liquidität:
Fähigkeit des Unternehmens, den Zahlungsverpflichtungen termingerecht und vollständig nachzukommen.

Passiva:
Summe der Finanzierungsmittel.

Rückstellungen:
Sind Verbindlichkeiten für Aufwendungen, die am Bilanzstichtag zwar ihrem Grunde nach feststehen, aber nicht in ihrer Höhe und dem Zeitpunkt der Fälligkeit (z. B. Pensionsrückstellungen, Prozesskosten). Sie dienen der periodengerechten Ermittlung des Jahresergebnisses.

Umlaufvermögen:
Vermögensgegenstände, die nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen (insbesondere Vorräte, Forderungen, Bankguthaben und Kassenbestände).

Verbindlichkeiten:
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, die dem Grunde, der Fälligkeit und der Höhe nach sicher sind.

9. Kennzahlen

Kennzahlen sind ein Instrument der betriebswirtschaftlichen Analyse und dienen in erster Linie der Unterstützung der eigenen effizienten Betriebsführung. Sie sollen den Leser/innen eine grobe Beurteilung der Ergebnisse des jeweiligen Unternehmens ermöglichen. Kennzahlen sind nur bedingt als Vergleichswert zu anderen Betrieben verwendbar, da die Basiswerte und die Struktur der Unternehmen weitgehend identisch sein müssen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

Anlagenintensität

$$\text{Anlagenintensität des Anlagevermögens} = \frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}}$$

Die immateriellen Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen bilden das gesamte Anlagevermögen. Durch die oben genannte Kennzahl kann der Anteil der wesentlichen Vermögensposten am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) erkannt werden. Daraus ersichtlich ist der wirtschaftliche Einsatz der Anlagegüter. Ist die Anlagenintensität hoch wird i.d.R. ein hoher Anteil von Eigenkapital bzw. langfristigem Fremdkapital am Gesamtkapital verlangt.

Eigenkapitalquote

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

Die Eigenkapitalquote gibt Aufschluss über Finanzierungsstruktur der Kommune und beurteilt die Kreditwürdigkeit. Hieran kann man sehen, welcher Anteil des Vermögens durch Eigenmittel (historischer Besitz) finanziert ist. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto unabhängiger und sicherer ist das Unternehmen vor äußeren Einflüssen (z.B. Kapitalmarkt). Zumal Banken immer

mehr dazu übergehen, die Eigenkapitalquote einer Kommune zu prüfen, bevor Kreditverträge angeboten werden. Haushaltsdefizite verringern das Eigenkapital.

Eigenkapitalrentabilität

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss x100}}{\text{Eigenkapital}}$$

Die Eigenkapitalrentabilität (kurz: EKR, auch: Eigenkapitalrendite, Unternehmerrentabilität) dokumentiert, wie sich das Eigenkapital eines Unternehmens innerhalb einer Rechnungsperiode verzinst hat.

Verschuldungsgrad

$$\text{Verschuldungsgrad} = \frac{\text{Fremdkapital x100}}{\text{Eigenkapital}}$$

Je öfter Kredite aufgenommen werden, desto höher ist der Verschuldungsgrad. Allerdings ist es dann umso schwerer neue Kredite aufzunehmen und auch das Risiko steigt. Unternehmen empfiehlt man, dass das Fremdkapital maximal doppelt so hoch ist wie das Eigenkapital. Dies wird man in einer Kommune so nicht finden, dennoch sollte der Verschuldungsgrad nicht zu hoch sein. Das Fremdkapital definieren wir aus der Summe aller Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Umsatzrentabilität

$$\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{ordentliches Betriebsergebnis * 100}}{\text{Umsatz}}$$

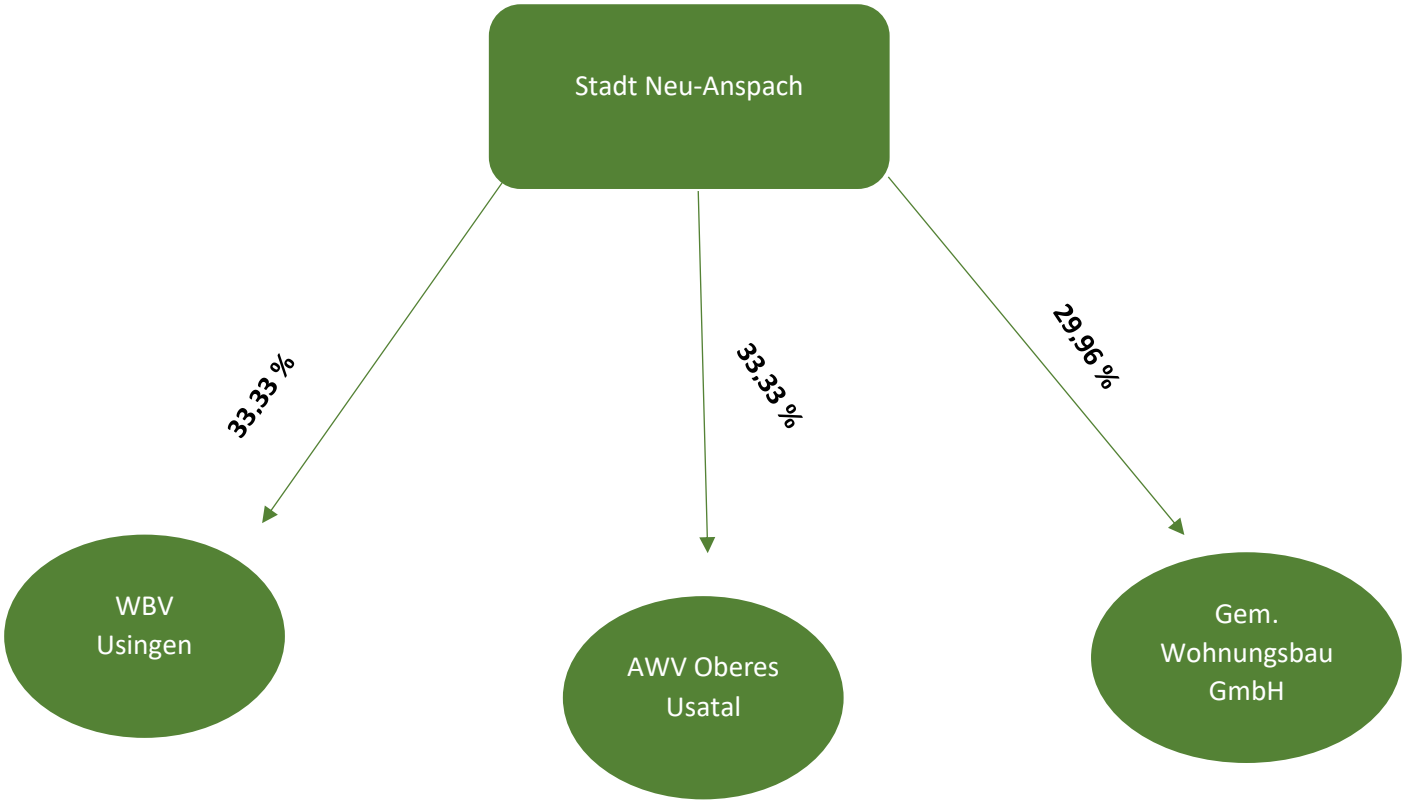
Die Umsatzrentabilität bzw. Umsatzrendite berechnet sich als Formel dadurch, dass der Gewinn (Jahresüberschuss nach Steuern) durch den Umsatz dividiert wird.

Die in Prozent ausgedrückte Umsatzrentabilität ist ein Maßstab für die Effizienz eines Unternehmens, da sie das, was vom Umsatz nach Abzug der Aufwendungen übrig bleibt – den Gewinn – ins Verhältnis zu dem Umsatz setzt.

10. Beteiligungen der Stadt Neu-Anspach im Überblick

Die Stadt Neu-Anspach beteiligt sich an

- der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH mit 29,96 %
- Wasserbeschaffungsverband Usingen 33,34 %
- Abwasserverband Oberes Usatal 33,34 %



10.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stand der Angaben:
Jahresabschluss 31.12.2021

Gründung:
1949

Anschrift:
Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH
Weilburger Str. 5
61250 Usingen
Telefon 06081-6883000
Internet: www.wohnungsbau-usingen.de

Stammkapital:
966.689,33 €

Gesellschafter und ihre Anteile:

Hochtaunuskreis	200.221,90 €	20,71%
Stadt Usingen	62.121,96 €	6,43 %
Stadt Neu-Anspach	289.646,85 €	29,96 %
Gemeinde Grävenwiesbach	124.448,44 €	12,87 %
Gemeinde Schmitten	97.145,46 €	10,05 %
Gemeinde Weilrod	84.976,71 €	8,79 %
Gemeinde Wehrheim	83.995,03 €	8,69 %
Gemeinde Waldems	20.809,58 €	2,15 %
	963.365,93 €	99,65 %
Eigene Anteile	3.323,40 €	0,35 %
	966.689,33 €	**100 %**

Geschäftsführer:
Harald Seel, bis 30.04.2021 (hauptamtlich)
Karsten Valentin (hauptamtlich)
Steffen Wernard (nebenamtlich)
Uwe Fink (nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

Ulrich Krebs, Vorsitzender	(Landrat des Hochtaunuskreises)
Roland Seel, stv. Vorsitzender	(Bürgermeister der Gemeinde Grävenwiesbach)
Götz Esser, Schriftführer	(Bürgermeister der Gemeinde Weilrod)
Marcus Kinkel (bis 09.02.2021)	(Bürgermeister der Gemeinde Schmitten)
Gregor Sommer	(Bürgermeister der Gemeinde Wehrheim)
Markus Hies	(Bürgermeister der Gemeinde Waldems)
Gerhard Liese (bis 10.11.2021)	(Stadtverordnetenvorsteher der Stadt Usingen)
Thomas Pauli	(Bürgermeister der Stadt Neu-Anspach)
Julia Krügers (ab 10.02.2021)	(Bürgermeisterin der Gemeinde Schmitten)
Dr. Christoph Holzbach (ab 11.11.2021)	(Stadtverordnetenvorsteher der Stadt Usingen)

Prüfungssauschuss:
Bürgermeister Gregor Sommer
Bürgermeister Marcus Kinkel (bis 09.02.2021)

Bezüge und Aufwandsentschädigungen
Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Dementsprechend verzichtet die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis Usingen auf diese Angabe.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:
Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:
Es handelt sich um ein wirtschaftliches Unternehmen, das (deutlich) vor dem 01.04.2004 seine Tätigkeit aufgenommen hat. Es muss daher nicht geprüft werden, ob ein privater Dritter die Aufgabe nicht ebenso gut und wirtschaftlich erfüllen könnte.
Der öffentliche Zweck liegt in einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Die Schaffung von „bezahlbaren Wohnraum“ ist vor allem im Ballungsraum „Rhein-Main“ eine allgemeingültige Forderung, der die Gesellschaft mit der Bereitstellung von günstigen Mietobjekten nachkommt. Die hohe Auslastung der Mietobjekte ist ein Indiz für ein angemessenes Verhältnis. Der Ausnahmebestand nach § 121 Abs. 2 HGO ist nicht gegeben. Die Voraussetzungen für ein wirtschaftliches Tätigwerden sind daher erfüllt.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:
Eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung dient als Zweck der Gesellschaft. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie Eigenheime und Eigentumswohnungen werden errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet.
Anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur können durch die Gesellschaft übernommen werden, Grundstücke können erworben, belastet und veräußert werden. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen können bereitgestellt werden. Sonstige Geschäfte dürfen durch die Gesellschaft betrieben werden, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienen.

10.1.1 Bilanz 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH

Bilanz Aktiva	31.12.2021	31.12.2020
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.948.552,75 €	20.587.906,75 €
Grundstücke mit anderen Bauten	424.278,20 €	447.843,20 €
Grundstücke ohne Bauten	937.255,26 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.013,00 €	74.058,00 €
Anlagen im Bau	13.706.723,51 €	6.217.790,17 €
Bauvorbereitungskosten	981.230,29 €	15.449,85 €
Geleistete Anzahlungen		
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	300,00 €	300,00 €
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.548.909,78 €	1.458.205,19 €
Andere Vorräte	170.493,00 €	176.474,84 €
Forderungen u sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen a. Vermietung	60.560,37 €	40.502,39 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841,83 €	510,00 €
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	21.177,09 €	5.102,87 €
Sonstige Vermögensgegenstände	33.351,52 €	87.919,68 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	242.886,79 €	103.205,81 €
Bilanzsumme	**38.139.573,39 €**	**29.215.268,75 €**

Bilanz Passiva	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	966.689,33 €	966.689,33 €
Nennbetrag eigene Anteile	-3.323,40 €	-3.323,40 €
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragl. Rücklagen	483.344,67 €	483.344,67 €
Bauerneuerungsrücklage	3.586.357,28 €	3.648.271,59 €
Andere Gewinnrücklagen	611.341,44 €	611.341,44 €
Jahresüberschuss	159.796,93 €	61.914,31 €
Rückstellung		
Steuerrückstellungen	10.000,00 €	10.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	68.620,00 €	53.118,16 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.504.932,49 €	20.788.151,23 €
Erhaltene Auszahlungen	1.675.670,99 €	1.787.679,87 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.403,06 €	37.633,77 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.524,54 €	723.678,37 €
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	27.559,99 €	101.755,62 €
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 €	8.263,83 €
Rechnungsabgrenzungsposten	59.656,07 €	60.578,58 €
Bilanzsumme	**38.139.573,39 €**	**29.215.268,75 €**

10.1.2 G+V 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2021	31.12.2020
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.827.439,32 €	4.799.575,48 €
aus Betreuungstätigkeit	1.725,00 €	1.860,00 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	90.704,59 €	23.468,15 €
Sonstige betriebliche Erträge	32.228,84 €	12.688,55 €
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 2.851.313,56 €	- 3.220.521,24 €
Rohergebnis	**2.100.784,19 €**	**1.617.070,94 €**
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	- 396.264,16 €	- 313.490,83 €
soziale Abgaben	- 101.962,30 €	- 85.243,26 €
davon für Altersversorgung	(19.721,18 €)	(20.894,21€)
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 688.356,93 €	- 614.156,14 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 276.935,85 €	- 255.676,96 €
Erträge aus Finanzanlagen	15,00 €	12,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 367.370,92 €	- 299.717,83 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0,25 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	269.909,03 €	48.798,17 €
Sonstige Steuern	- 110.112,10 €	- 110.712,48 €
Jahresüberschuss	**159.796,93 €**	**61.914,31 €**

Regelungen über eine Gewinnabführung an die beteiligten Kommunen wurden entgegen der Vorgaben aus § 121 Abs. 8 HGO und § 19 Abs. 4 EigbG nicht getroffen. (siehe 6.3) Unter Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse und der umfangreichen Gewinnrücklagen in der Bilanz der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH erscheint eine Gewinnabführung, mindestens in Höhe einer angemessenen Verzinsung, als sachgerecht. Eine Gewinnabführung ist jedoch gegen eine sich daraus ergebende Körperschaftssteuerpflicht abzuwägen.

10.1.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH

	Finanzlage	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
		TEUR	TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	159,8	-61,9	221,7
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	688,4	614,2	74,2
+	Zunahme der Rückstellungen	15,5	-17,8	33,3
-	Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-66,6	-18,9	-47,7
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeiten zuzuordnen sind	29,5	501,4	471,9
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,3	-0,3
+	Zinsaufwendungen/Zinserträge	367,4	299,7	67,7
+/-	Ertragsteueraufwand/ -ertrag	0,0	0,0	0,0
-/+	Ertragsteuerzahlungen	0,0	0,0	0,0
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**1.194,0**	**1.317,0**	**-123,0**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.406,4	-5.918,1	-3.488,3
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-9.406,4**	**-5.918,1**	**-3.488,3**
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.271,3	5.241,3	4.030,0
-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-541,7	-566,4	24,7
-	Auszahlungen der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-38,5	38,5
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0,0	0,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-367,4	-299,7	-67,7
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**8.362,2**	**4.336,7**	**4.025,5**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	149,8	-264,4	414,2
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	93,1	357,5	-264,4
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**242,9**	**93,1**	**149,8**
	Jahres-Cashflow	**848,2**	**552,3**	**295,9**

10.1.4 Aussichten/Chancen/Risiken

Eventuell auftretende Risiken können mit der Geschäftsführung aufgrund der gut überschaubaren Größe des Unternehmens direkt kommuniziert werden.

Durch die ständigen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden weiterhin die Chancen einer guten und nachhaltigen Vermietbarkeit gesehen.

Nach dem bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2022 stellt sich die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv dar.

Investitionen an und in unserem Immobilienbestand können in ausreichendem Maß durchgeführt werden, wobei der Sanierungsbedarf bedingt durch die höhere Mieterfluktuation den Anteil an substanzverbesserten Maßnahmen reduziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2021 betrugen 4.827.439,32 € und der Planansatz für 2022 beträgt 5.560.000,00 € bei Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für 2021 von 2.851.313,56 € und einem Planansatz für 2022 von 3.452.000,00 €. Es wird im Planansatz für 2022 ein Jahresfehlbetrag von 121.245 € erwartet. Die Liquidität ist sichergestellt. Das Risikomanagementsystem obliegt einer zeitnahen Beobachtung, die Kostenentwicklung wird monatlich überprüft und gegebenenfalls nachjustiert. Die Wohnungswechsel werden auch in Zukunft dazu genutzt, die Wohnungen grundlegend zu renovieren. Die eingeschlagene Unternehmenspolitik der Expansion ist nach Einschätzung der Geschäftsführung, ohne erkennbare bestandsgefährdende Risiken für das Unternehmen sukzessive fortzuführen.

Der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 49 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen in der Urseler Straße 35 in Bad Homburg v.d.H. ist Anfang 2022 fertiggestellt worden. Die Übergabe und Inbetriebnahme fand im Februar 2022 statt, die Vermietung begann am 01.03.2022. Aufgrund von Lieferengpässen von Baumaterial trag uns ein zeitlicher Verzug von 2 Monaten. Dies hatte Baukostensteigerungen in Höhe von 750.000 € zu Folge. Insgesamt hat sich der Baupreis, neben den Baupreissteigerungen aufgrund von Mehrleistungen für Infrastruktur und Zusatzausstattungen um 1,1 Mio. € erhöht. Die Mehrkosten wurden in der Mietpreisgestaltung berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren alle Wohnungen vermietet.

Mit der Bebauung des ehemaligen Klinikgeländes in der Hattsteiner Allee in Usingen wird ein weiteres Wohnbauprojekt mit 56 Wohnungen umgesetzt. Das Baugrundstück wurde im März 2021 vom Hochtaunuskreis erworben. Der Bauvertrag wurde im Juli 2021 abgeschlossen. Durch Einhaltung des energetischen Standards „KFW 55ee“ konnte eine Förderung in Höhe von 1,528 Mio. € erfolgreich beantragt werden. Hier konnte durch die „ee-Variante“ gegenüber der geplanten Förderung von 1 Mio. € (KFW 55) eine signifikante Steigerung der Förderquote ohne zusätzliche Investitionen erreicht werden. Diese Förderung kommt der Mietzinsbildung zu Gute.

Die Corona-Pandemie wirkt sich neben dem betrieblichen Mehraufwand bei den Mitarbeitern, auch weiterhin auf das Vermietungsgeschäft aus, Mietrückstände und erhöhte Mieterwechsel sind erkennbar. Die Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2022 werden genau analysiert. Die Kommunikation mit den Mietern wurde auf die hygienischen Vorgaben der Corona Pandemie angepasst, es wurde u. a. ein Onlineportal zum Bewerberverfahren eingeführt, weitere Digitalisierungsschritte haben im Geschäftsjahr 2021 begonnen und sind für die folgenden Jahre geplant. Ein Mehraufwand z. B. an Telefonaten, Email- und Schriftverkehr ist hierdurch zu verzeichnen, welcher stets zeitnah abzuarbeiten ist.

Im Bereich der Verwaltung wurde eine zusätzliche Stelle (zunächst 25 Stunden/Woche) besetzt. Aufgrund der weiter ansteigenden Bautätigkeit um den Wohnungsnotstand zu reduzieren ist eine weitere Stelle (Bauingenieur) geschaffen worden. Es konnte ein neuer MA verpflichtet werden. Er hat seine Tätigkeit zum 01.01.2022 aufgenommen.

Für die Zukunft wird sich die Gesellschaft sowohl im Bereich der baulichen Instandhaltung, insbesondere der energetischen Sanierung, als auch mit dem Schaffen von neuem Wohnraum den Anforderungen an die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stellen.

Die Umstellung auf regenerative Energieträger in unseren Bestandsimmobilien hat bereits begonnen und wird in den nächsten Jahren sukzessive fortgeführt. Nach einem konstanten Wohnungsbestand für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 und 2021 wurde das beschriebene Großprojekt in Bad Homburg in 2022 vermietet. Dies bedeutet ein Zuwachs von 49 Wohnungen. Für 2023 sind weitere 56 Wohneinheiten in Usingen geplant. Damit ist für die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis der Wachstumstrend gesichert.

10.2 Wasserbeschaffungsverband Usingen

Rechtsform:
Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes und damit eine Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stand der Angaben:
Jahresabschluss 31.12.2021

Gründung:
1956

Anschrift:
Wasserbeschaffungsverband Usingen
An der Kläranlage Usatal
61250 Usingen

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:
Der Verband hat die Aufgaben das für die Verbandsmitglieder erforderliche Trink- und Brauchwasser aus eigenen Gewinnungsanlagen und durch Fremdwasserbezug zu beschaffen und zu liefern sowie zu diesem Zweck die notwendigen Anlagen zu planen, zu erstellen, zu betreiben, zu erhalten und die notwendigen Wasserrechte sicherzustellen. Er hat etwa erforderliche Verträge zur Sicherstellung des Fremdwasserbezuges abzuschließen sowie die benötigten Grundstücke wie auch Grundstücks- und Durchleitungsrechte zu beschaffen.

Stammkapital:
0,00 €

Gesellschafter und ihre Anteile:

Stadt Usingen	33,33 %
Stadt Neu-Anspach	33,33 %
Gemeinde Wehrheim	33,33 %

In der Verbandsversammlung des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen wurde am 22.02.2016 die Auflösung des Stammkapitals zum 31.12.2015 beschlossen. Gemäß § 10 der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen hat jedes Mitglied bzw. jeder Gesellschafter eine Stimme. Die Anteile sind daher gleichermaßen zwischen den drei Kommunen aufgeteilt.

Verbandsumlage
Die Verbandsumlage dagegen wird gemäß § 24 der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen im Verhältnis der im betreffenden Jahr tatsächlich abgenommenen Jahreswassermengen der einzelnen Mitglieder berechnet. Diese Werte variieren von Jahr zu Jahr.

2021 (nach Abschlussprüfung):

Stadt Usingen	37,5063 %
Stadt Neu-Anspach	37,5163 %
Gemeinde Wehrheim	24,9774 %

Verbandsvorstand

Bürgermeister Steffen Wernard, Verbandsvorsteher
Bürgermeister Gregor Sommer, Stellvertreter
Bürgermeister Thomas Pauli

Verbandsversammlung

	Bis März 2021:	Ab April 2021:
Stadt Usingen	Ortwin Ruß	Ortwin Ruß
	Joachim Saltenberger	Matthias Drexelius
	Conchita Salguero-Grau	Raymond Hahn
Stadt Neu-Anspach	Matthias Henninger	Günter Siats
	Kevin Kulp	Cornelia Scheer
	Ulrike Bolz	Ulrike Bolz
Gemeinde Wehrheim	Nicole Herbach	Katrin Willkomm
	Dr. Mark Sen-Gupta	Ingmar Rega
	Andrea Pfäfflin	Norbert Hartmann

Bezüge und Aufwandsentschädigungen

Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Nach Angaben des WBV betragen die Bezüge der Vorstandsmitglieder in Summe TEUR 4,0 im Jahr 2021, die der Verbandsversammlung TEUR 0,1. Weiterführende Angaben wurden nicht gemacht.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:

Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:

Es liegen Aussagen über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 121 Abs. 1 HGO vor. Die gesetzlichen Bestimmungen tragen der unbestrittenen Bedeutung des Trinkwassers als Grundnahrungsmittel und dem dringenden Erfordernis, dies in ausreichender Menge und erstklassiger Qualität zur Verfügung zu stellen, Rechnung und belegen den öffentlichen Zweck. Der öffentliche Zweck ist in einem angemessenen Verhältnis gegeben. Der Ausnahmebestand nach § 121 Abs. 2 HGO ist nicht gegeben.

10.2.1 Bilanz 2021 des WBV Usingen

Bilanz Aktiva	31.12.2021	31.12.2020
Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	64.163,96 €	63.214,45 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke , grundstücksgleiche Rechte und Bauten	603.388,05 €	612.259,05 €
2. Verteilungs- und Entsorgungsanlagen	7.680.477,29 €	7.597.445,80 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.589,21 €	105.458,25 €
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00 €	185.461,47 €
Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	34.913,39 €	36.845,62 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.143,36 €	38.883,90 €
2. Forderungen gegen Verbandsgemeinden	157,04 €	319.503,13 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	66.886,09 €	96.335,30 €
4.Schecks, Kassenbestand, Bankguthaben	436.216,75 €	461.579,98 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
Summe Aktiva	**9.054.935,14 €**	**9.516.986,95 €**

Bilanz Passiva	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
I. Stammkapital	0 €	0 €
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklagen	46.800,41 €	46.800,41 €
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.141.150,79 €	1.257.964,64 €
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	32.852,62 €	43.514,04 €
Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.609.163,25 €	8.066.596,40 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.718,65 €	98.127,98 €
3.Verbindlichkeiten gegenüber Verbandsgemeinden	112.584,70 €	0,00 €
3. sonstige Verbindlichkeiten	3.664,72 €	3.983,48 €
Summe Passiva	**9.054.935,14 €**	**9.516.986,95 €**

Im Rahmen einer Schwerpunktprüfung des Jahresabschlusses 2019 der Stadt Neu-Anspach analysierte die Revision des Hochtaunuskreises, dass mehr fremde Finanzmittel auf der Passivseite vorhanden sind, als an Sachanlagen bilanziert sind. Es empfahl, dass die Überfinanzierung des Anlagevermögens analysiert werden sollte.

Es war bereits bekannt, dass diese Diskrepanz besteht. Der WBV Usingen besitzt kein Eigenkapital, weshalb das Anlagevermögen vollständig fremdfinanziert wird. Es liegt aber keine Überfinanzierung vor. Aufgrund der Zusammenlegung von Krediten mit unterschiedlicher Laufzeit in früheren Jahren ist die Höhe der Tilgung größer als die der Abschreibungen. In der Vergangenheit wurde deshalb bereits ein Tilgungsdarlehen aufgenommen, um diesem entgegenzuwirken. Es wird zukünftig bei auslaufenden Darlehen oder bei Darlehensneuaufnahmen auf die Laufzeit geachtet.

10.2.2 G+V 2021 des WBV Usingen

Gewinn- und Verlustrechnung	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Umsatzerlöse	2.935.218,79 €	2.926.505,81 €
sonstige betriebliche Erträge	120.666,35 €	94.968,60 €
Materialaufwand		
I. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-1.726.385,08 €	-1.659.938,22 €
II. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-121.739,50 €	-90.496,61 €
Personalaufwand		
I. Löhne und Gehälter	-304.726,94 €	-332.428,50 €
II. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-89.280,95 €	-100.539,75 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-514.691,45 €	-539.646,49 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-175.798,45 €	-146.841,45 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-120.561,96 €	-148.428,07 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**2.700,81 €**	**3.155,32 €**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
Sonstige Steuern	-2.700,81 €	-3.155,32 €
Jahresgewinn/Jahresverlust	**0,00 €**	**0,00 €**

10.2.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des WBV Usingen

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage der Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	Finanzlage	**2021**	**2020**	**Veränderung**
		TEUR	**TEUR**	**TEUR**
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	515	540	-25
+/./.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-10	-50	40
./.	Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	-117	-95	-22
././+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	18	0	18
././+	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	348	-217	565
+/./.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	123	-283	406
+	Zinsaufwand	120	148	-28
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**997**	**43**	**954**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9	0	9
./.	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-454	-385	-69
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-454**	**-385**	**-69**
	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	1000	-1000
	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-458	-537	79
	Gezahlte Zinsen	-120	-148	28
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-578**	**315**	**-893**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-26	-27	1
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	462	489	-27
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**436**	**462**	**-26**

10.2.4 Aussichten/Chancen/Risiken

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Verbandes

Chancen ergeben sich für den Verband keine. Aufgrund der Satzung ist sichergestellt, dass der Verband mit einem Nullergebnis abschließt.

Fast alle Anlagen des Wasserbeschaffungsverbands Usingen sind in den vergangenen Jahren saniert und erneuert worden. Die Verträge für die Wasserlieferung und Abnahmemenge sind langfristig mit Hessenwasser abgeschlossen worden und bergen zurzeit keine erkennbaren Risiken in Bezug auf den Preis.

Die Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region vom Juli 2016 (Erstellt durch die WRM Wasserversorgung Rhein-Main AG) hat für das Versorgungsgebiet Hintertaunus, welches den WBV Usingen, WBV Wilhelmsdorf und WBV Tenne umfasst, festgestellt, dass die qualitativen Gefährdungen als insgesamt relativ gering anzusehen sind. In Bezug auf die Dargebotseinschränkungen der örtlichen Gewinnungsanlagen in Trockenphasen ist im Versorgungsgebiet des WBV Usingen ein weitgehender Ausgleich über einen Verbund sichergestellt. Der Wasserbeschaffungsverband Usingen ist sich der schwierigen Versorgungssituation aufgrund des Klimawandels und der letzten trockenen Witterungsperioden bewusst und arbeitet fortwährend an einer Sicherstellung des Trinkwassers im Usinger Land.

Um auch in künftigen Trockenphasen genug Trinkwasser verteilen zu können, hat der WBV Usingen begonnen, nach weiteren Möglichkeiten zur Trinkwassergewinnung zu suchen. Es wird nach Möglichkeiten zur Regenerierung alter Anlage gesucht. Des Weiteren lässt der Verband prüfen, inwieweit die Möglichkeit besteht, die technischen Voraussetzungen in der Kläranlage Oberes Usatal zu schaffen, um eine Aufbereitung des Abwassers in Trinkwasser zu erreichen. Diese Planungen werden allerdings einige Jahre in Anspruch nehmen.

Ein Trinkwasserversorger wie der Wasserbeschaffungsverband Usingen hebt sich mit seinem Medium Trinkwasser ab, es ist das „Lebensmittel Nr. 1", ein Produkt von besonderem Wert. Vor dem Anspruch der Bereitstellung einer hohen Verfügbarkeit steht stets der hohe Qualitätsanspruch an das Produkt selbst. Neben sensorischen und chemischen Qualitätsvorgaben, sind insbesondere die sehr sensiblen hygienischen Qualitätsvorgaben zu erfüllen. Hierdurch bekommt das Medium Trinkwasser ein Alleinstellungsmerkmal zu allen anderen leitungs- bzw. kabelgebundenen Produkten. Der Qualitätsanspruch erstreckt sich von der Gewinnung über die Aufbereitung und den Transport bis zur Übergabe an den Kunden. Jeder Prozess, insbesondere der Prozess der Bauausführung, muss mit entsprechender Sorgfalt ausgeführt werden. Qualitätseinbußen können mittel-und unmittelbar eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zur Folge haben. Für das Produkt Trinkwasser geben maßgeblich die DIN 2000 und die Trinkwasserverordnung dem Trinkwasserversorger den Mindestqualitätsstandard vor. Interne Kontrolluntersuchungen sichern zu den vorgeschriebenen externen Qualitätsuntersuchungen die Produktqualität zusätzlich ab.

Die geforderten Verbandsumlagen an die Verbandsmitglieder erfolgten termingerecht und in der geforderten Höhe, damit ist die Liquidität gesichert.

In Deutschland hat sich das Coronavirus (COVID-19) seit zwei Jahren ausgebreitet. Aus den bisherigen Erfahrungen konnten wir feststellen, dass durch vorausschauende Personalplanung sichergestellt werden muss, dass der reibungslose Betrieb des Verbandes zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Außerdem wurde erkennbar, dass es durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und den

damit verbundenen Änderungen der Lebensweise der Bevölkerung (u.a. vermehrte Nutzung Home-Office), zu einem erhöhten Trinkwasserverbrauch gekommen ist.

Für das Geschäftsjahr 2022 und mittelfristig sind wirtschaftliche gefährdende Risiken nicht zu erwarten.

10.3 Abwasserverband Oberes Usatal

Rechtsform:
Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes und damit eine Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stand der Angaben:
Jahresabschluss 31.12.2021

Gründung:
1963

Anschrift:
Wasserbeschaffungsverband Usingen
An der Kläranlage Usatal
61250 Usingen

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:
Die Aufgabe des Abwasserverbandes Oberes Usatal ist das Abwasser der Verbandsmitglieder abzuleiten und zu behandeln. Außerdem hat der AWV Oberes Usatal zu diesem Zwecke die Verbandsanlagen (Abwassersammler, Entlastungsanlagen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen) zu planen, zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

Stammkapital:
wurde bisher noch nicht festgesetzt.

Gesellschafter und ihre Anteile:

Stadt Usingen	33,33 %
Stadt Neu-Anspach	33,33 %
Gemeinde Wehrheim	33,33 %

Verbandsvorstand
Bürgermeister Steffen Wernard, Verbandsvorsteher
Bürgermeister Thomas Pauli, Stellvertreter
Bürgermeister Gregor Sommer

Verbandsumlage
Die Verbandsumlage wird gemäß § 24 der Satzung des Abwasserverbandes Oberes Usatal im Verhältnis der Einwohner und unter Berücksichtigung der kläranlagenbedeutsamen Schmutzfracht der Abwässer der einzelnen Einleiter berechnet. Diese Werte variieren von Jahr zu Jahr.

2021 (nach Abschlussprüfung):

Stadt Usingen	49,1069 %
Stadt Neu-Anspach	45,0052 %
Gemeinde Wehrheim	5,8879 %

Verbandsversammlung

	Bis März 2021:	Ab April 2021:
Stadt Usingen	Ortwin Ruß	Ortwin Ruß
	Joachim Saltenberger	Matthias Drexelius
	Conchita Salguero-Grau	Sven Rondé (bis 31.08.)
		Jannik Richter (ab 01.09.)
Stadt Neu-Anspach	Matthias Henninger	Günter Siats
	Rainer Henrici	Cornelia Scheer
	Kevin Kulp	Ulrike Bolz
	Ulrike Bolz	
Gemeinde Wehrheim	Nicole Herbach	Katrin Willkomm
	Dr. Mark Sen-Gupta	Ingmar Rega
	Andrea Pfäfflin	Norbert Hartmann

Bezüge und Aufwandsentschädigungen

Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Nach Angaben des WBV betragen die Bezüge der Vorstandsmitglieder in Summe TEUR 4 im Jahr 2021, die der Verbandsversammlung TEUR 0,1. Weiterführende Angaben wurden nicht gemacht.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:

Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:

Es handelt sich hierbei um eine nicht wirtschaftliche Tätigkeit gemäß § 121 Abs. 2 Nr. 2.

10.3.1 Bilanz 2021 des AWV Oberes Usatal

Bilanz Aktiva	31.12.2021	31.12.2020
Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	28.700,02 €	33.629,51 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke , grundstücksgleiche Rechte und Bauten	225.779,95 €	225.779,95 €
2. Verteilungs- und Entsorgungsanlagen	8.239.483,77 €	8.905.901,26 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.963,44 €	411.265,40 €
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	110.610,81 €	72.942,05 €
Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	19.180,04 €	25.813,77 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.213,31 €	27.694,47 €
2. Forderungen gegenüber Verbandsgemeinden	179.916,44 €	210.140,68 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.524,77 €	1.146,09 €
4.Schecks, Kassenbestand u. Bankguthaben	758.167,65 €	953.120,81 €
Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00 €**	**0,00 €**
Summe Aktiva	**9.987.540,20 €**	**10.867.433,99 €**

Bilanz Passiva	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
I. Kapitalrücklage	2.511.377,02 €	2.511.377,02 €
II. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	1.130.210,15 €	1.130.210,15 €
2. Jahresgewinn		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	294.001,61 €	664.775,59 €
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00 €	918,14 €
Sonstige Rückstellungen	39.483,50 €	52.497,67 €
Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.871.135,81 €	6.405.463,57 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.637,02 €	49.643,12 €
3.Verbindlichkeiten gegenüber Verbandsgemeinden	0,00 €	0,00 €
4. sonstige Verbindlichkeiten	29.695,09 €	52.548,73 €
Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00 €**	**0,00 €**
Summe Passiva	**9.987.540,20 €**	**10.867.433,99 €**

10.3.2 G+V 2021 des AWV Oberes Usatal

Gewinn- und Verlustrechnung	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Umsatzerlöse	2.703.801,74 €	2.466.830,37 €
sonstige betriebliche Erträge	393.334,68 €	442.363,94 €
Materialaufwand		
I. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-461.094,92 €	-395.241,07 €
II. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-614.226,21 €	-558.084,56 €
Personalaufwand		
I. Löhne und Gehälter	-667.576,59 €	-644.307,59 €
II. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-190.924,48 €	-185.411,65 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-915.013,74 €	-881.546,92 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-198.979,95 €	-165.383,78 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.010,58 €	-76.836,82 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.309,95 €**	**2.381,92 €**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8,14 €	-693,11 €
Sonstige Steuern	-1.301,81 €	-1.688,81 €
Jahresgewinn/Jahresverlust	**0,00 €**	**0,00 €**

10.3.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des AWV Oberes Usatal

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage der Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	Finanzlage	**2021**	**2020**	**Veränderung**
		TEUR	**TEUR**	**TEUR**
	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	0	0	0
+/./.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	915	882	33
+/./.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-13	-15	2
./.	Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	-378	-420	42
././+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11	-5	16
././+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	27	-217	244
+/./.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	39	-318	357
+	Zinsaufwand	48	77	-29
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**649**	**-16**	**665**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
./.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-269	-477	208
./.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-8	8
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-269**	**-485**	**216**
+	Einzahlungen aus Darlehensleistungen	0	750	-750
+	Einzahlung aus Zuschüssen	7	201	-194
./.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-534	-497	-37
./.	Gezahlte Zinsen	-46	-77	29
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-575**	**377**	**-952**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-195	-124	-71
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	953	1.077	-124
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**758**	**953**	**-195**

10.3.4 Aussichten/Chancen/Risiken

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklungen des Verbandes

Chancen ergeben sich für den Verband keine. Aufgrund der Satzung ist sichergestellt, dass der Verband mit einem Nullergebnis abschließt.

Die technischen Anforderungen an die Abwasserreinigung sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, somit ist die Abwasserreinigung zu einer umfassenden, vielschichtigen und anspruchsvollen Umweltaufgabe geworden. Um sie langfristig zu meistern, waren und sind beträchtliche Instandhaltungen als auch Investitionen für Sanierung und Neuerrichtung von Kanalisationssystemen und Kläranlagen erforderlich.

Insbesondere der Bau einer 4. Reinigungsstufe wird den Abwasserverband vor hohe Investitionskosten, sowie Betriebskosten stellen. In 2022 soll hier eine Entscheidung fallen, on diese gebaut wird.

Fakt ist, dass der moderne Lebensstil Folgen für die Umwelt hat. So auch im Fall der Mikroschadstoffe: Human- und Tierarzneimittel, Rückstande von Körperpflegeprodukten, Pflanzenschutzmittel, Biozide sowie Industrie- und Haushaltschemikalien und Stoffe mit hormonähnlichen Wirkungen aus Kunststoffen lassen sich in den Gewässern nachweisen. Arzneimittel wie der Stimmungsaufheller Carbamazepin, das entzündungshemmende Schmerzmittel Diclofenac oder das Röntgenkontrastmittel Iopamidol finden sich nicht nur im Zu- und Ablauf von Kläranlagen, sondern auch im Grund- und Trinkwasser. Nach derzeitigem Wissensstand geht von den Mikroschadstoffen für den Menschen keine unmittelbare Gesundheitsgefahr aus. Die Lebewesen in den Gewässern aber werden nachweislich geschädigt. Hinzu kommt die Sorge, dass sich die Spurenstoffe in der Nahrungskette von den Algen über Fische bis hin zum Menschen anreichern.

Zusätzlich wurde eine Ozonierung des Abwassers geplant, da die hessische Landesregierung bisher noch keine Entscheidung getroffen hat, ob die Ozonierung zur Pflicht wird. Sollte diese beschlossen werden, so werden wir dies umsetzen.

Durch Zuführung von zusätzlichem Ozon werden noch mehr Schadstoffe aus dem Abwasser eliminiert. Außerdem spielt dies eine Rolle bei der Aufbereitung zu Trinkwasser.

Durch diese Form der Aufbereitung wird aus ehemaligem Abwasser eine wertvolle Wasserressource. Auch aus diesem Grund haben wir eine Ozonierung mit geplant.

Der Abwasserverband trägt in hohem Maße durch die Investitionen zum Umweltschutz und der Gewässerreinhaltung bei. Durch ständige amtliche Überwachung und die Eigenkontrolle durch das Labor der Kläranlage wird gewährleistet, dass die gesetzlichen Bestimmungen und die festgelegten Grenzwerte im Ablauf eingehalten werden.

In Deutschland breitet sich das Coronavirus (COVID-19) seit zwei Jahren aus. Folge für den Verband ist, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses gewisse Risiken beim Betrieb der Kläranlage bestehen. Zum einem muss durch vorausschauende Personalplanung sichergestellt werden, dass der reibungslose Betrieb der Kläranlage zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Zum anderen ist zu beachten, dass es durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und den damit verbundenen Änderungen der Lebensweise der Bevölkerung, zu Änderungen bzw. Mehrbelastungen beim Kläranlagebetrieb gekommen ist, welche den Verband belasten.

Für das Geschäftsjahr 2022 und mittelfristig sind wirtschaftliche gefährdende Risiken nicht zu erwarten. Die geforderten Verbandsumlagen von den Verbandsmitgliedern erfolgten termingerecht und in der geforderten Höhe, damit ist die Liquidität gesichert.

11. Gesamtabschluss

Im Hinblick auf den gemäß § 112 Abs. 5 HGO seit 2015 aufzustellenden Gesamtabschluss, soll geprüft werden, ob und inwiefern ein Gesamtabschluss erforderlich ist.

Gemäß § 53 HGO sind die Jahresabschlüsse der an sich einzubeziehenden Aufgabenträger von nachrangiger Bedeutung, wenn die Bilanzsummen der Aufgabenträger, die in den Gesamtabschluss einzubeziehen wären, zusammen nicht mehr als 20 % der Bilanz der Stadt ausmachen.

Die Höhe der Bilanzsumme der jeweiligen Aufgabenträger wurde vom hessischen Ministerium des Inneren und für Sport am 07.07.2015 festgeschrieben. Demnach ist der mit Bilanzsumme des Aufgabenträgers der auf die Gemeinde entfallende Anteil an der Bilanzsumme gemeint.

Aufstellung für das Jahr 2021:

Bilanzsumme	**Beteiligungs-quote**	**anteilige Bilanzsumme**	**Summen**	**Anteil**
Stadt Neu-Anspach			90.374.754,12 €	100%
Gemeinnützige Wohnungsbau	29,96%	11.426.616,19 €		
WBV Usingen	33,33%	3.018.009,88 €		
AWV Oberes Usatal	33,33%	3.328.847,15 €		
			17.773.473,22 €	19,67 %

Ein Gesamtabschluss ist aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten nicht erforderlich. Alle Beteiligungen, wie man aus der oben aufgelisteten Aufstellung sehen kann, sind von nachrangiger Bedeutung.

Der Beteiligungsbericht wird für die zukünftigen Jahre mit den Bilanzsummen erneut zusammengestellt und aufgeführt. Die Prüfung, ob ein Gesamtabschluss erforderlich ist, wird erneut vorgenommen.

12. Weitere Träger- oder Mitgliedschaften

Folgende Darstellung zeigt weitere Träger- oder Mitgliedschaften der Stadt Neu-Anspach:

Name	Stimmrechtsanteil in %
Ekom21 – KGRZ Hessen	0,203
Hessischer Städte- und Gemeindebund	0,25
Hessischer Städtetag	0,662
Wirtschaftsförderung Region Frankfurt/Rhein-Main e.V.	0,55
Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main	1,075
Verkehrsverband Hochtaunus	3,11
Taunus Touristik Service e.V.	3,33
Volkshochschule und Musikschule Volksbildungskreis Bad Homburg e.V.	4,0
Feldwege- und Grabenunterhaltungsverband Usingen	14,28

13. Beteiligungscontrolling

Eckdaten der Beteiligungen der Stadt Neu-Anspach

	Anteil der Stadt am Kapital	Anlagevermögen in €	Eigenkapital in €	Fremdkapital in €	Bilanzsumme in €	Umsatzerlöse in €	Jahresergebnis nach Steuer in €
Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH	29,96 %	36.061.353,01	5.644.409,32	29.504.932,49	38.139.573,39	4.827-439,32	61.914,31
WBV Usingen	33,33 %	8.475.618,51	46.800,41	7.834.131,32	9.054.935,14	2.935.218,79	0,00
AWV Oberes Usatal	33,33 %	8.991.537,99	3.641.587,17	6.012.467,92	9.987.540,20	2.703.801,74	0,00

Kennzahlen der Beteiligungen der Stadt Neu-Anspach

	Anlagenintensität	Eigenkapitalrentabilität	Eigenkapitalquote	Verschuldungsgrad	Umsatzrentabilität
Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH	94,55 %	1,10 %	14,80 %	522,73%	1,28 %
WBV Usingen	93,60 %	-	0,52 %	16.739,45%	-
AWV Oberes Usatal	90,03 %	-	36,46 %	165,11 %	-

14. Impressum

Herausgeber: Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach
Tel.: 06081 10 25 0
Internet: www.neu-anspach.de

Redaktion/Koordination: Fachbereich Finanzwesen
Herr Christian Neuenfeldt
Tel.: 06081 1024 1032
Mail: neuenfeldt@usingen.de

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **12.01.2023 - Drucksachen Nr.**:

Vorlage

XIII/11/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.01.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

60-19-10Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
- Festlegung des Verkaufspreises und Anzahl der Grundstücke

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung“ wurde in der Sitzung am 21.07.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Planziel ist die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet.

Es ist vorgesehen, dass in der Sitzung am 23.02.2023 der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wird (siehe Vorlage 10/2023). Der Bebauungsplan wird somit voraussichtlich im März 2023 in Kraft gesetzt werden können. Mit der Vermarktung der Baugrundstücke kann somit zeitnah begonnen werden.

Beim Verkaufspreis orientiert sich die Verwaltung am aktuellen Bodenrichtwert von 430,00 €/m² für den Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord. Die zu vermarktende Gesamtfläche beträgt ca. 520 m², was einen Verkaufserlös von ca. 223.600,00 € ergeben wird.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Reihenhäuser (bis 50 m Länge) oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen, ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig.

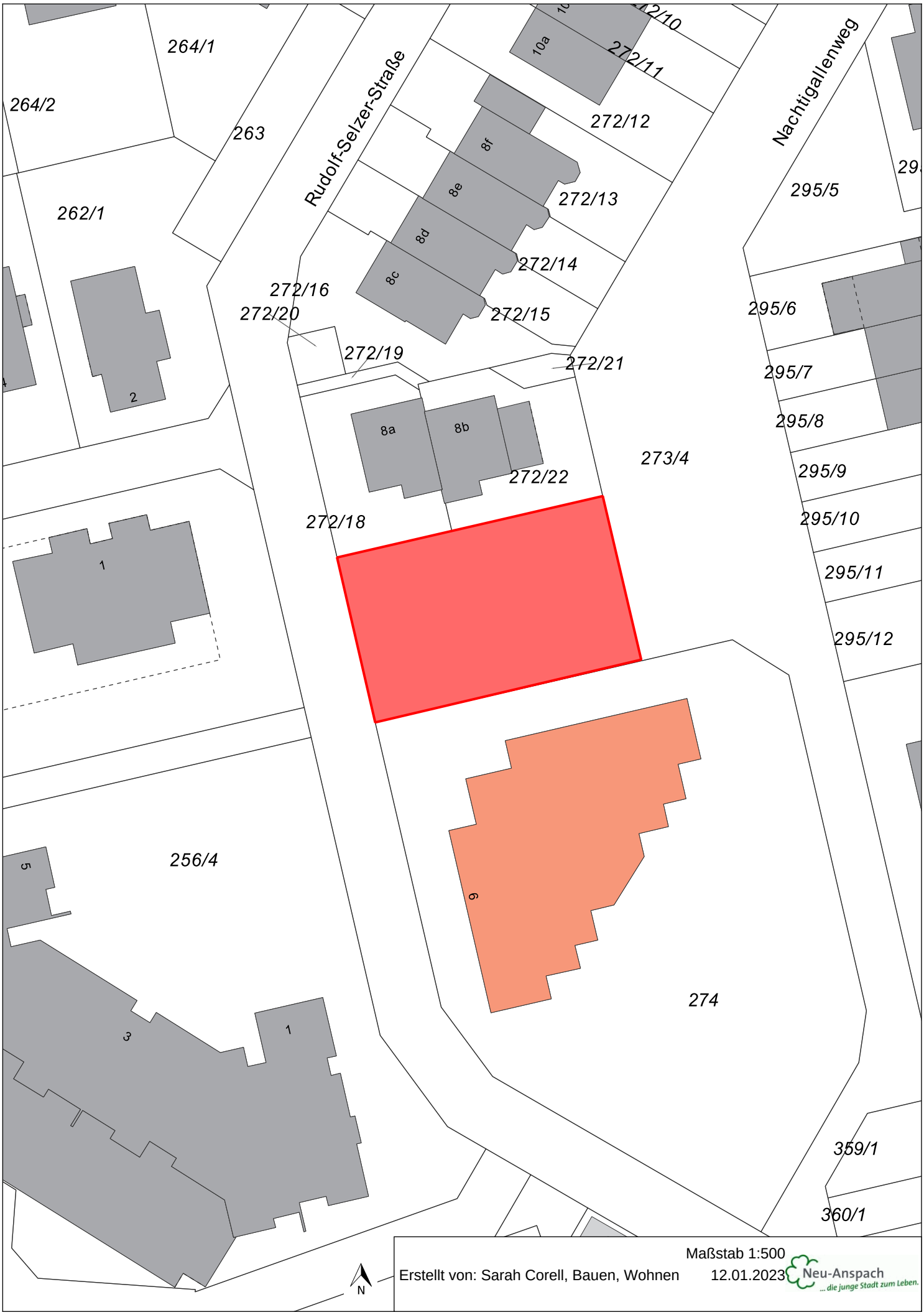
Die Verwaltung schlägt vor, das noch zu bildende Grundstück als Doppelhausgrundstück zu vermarkten. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke sollen die überarbeiteten Vergabekriterien Anwendung finden (siehe Vorlage 192/2022).

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die ca. 520 m² große Teilfläche des Flurstücks 273/4 in der Rudolf-Selzer-Straße zu einem Verkaufspreis von 430,00 €/m² als Doppelhausgrundstück zu vermarkten.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan



Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **24.01.2023 - Drucksachen Nr.**:

Vorlage

XIII/16/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Bauausschuss	08.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

2021 - 02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße wurde in der Sitzung am 21.07.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Planziel ist die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen in ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung lag in der Zeit von Montag, dem 04.10.2022 bis einschl. Freitag, dem 18.11.2022 öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Usinger Anzeiger am 26.09.2022. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich 11 Behörden beteiligt, davon 8 mit Anregungen und Hinweisen; die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Privaten sind 2 Eingaben eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Planergruppe ROB GmbH Architekten + Stadtplaner, in 65824 Schwalbach / Ts. ausgewertet, abgestimmt und sind in Anlage 1 dargelegt.

Weiterhin ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. zu dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“, Stadtteil Anspach“ die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.
2. Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs sowie der Öffentlichkeit mit Beschlussempfehlung
2. Bebauungsplan, Stand 19.01.2023
3. Satzung, Stand 19.01.2023
4. Schalltechnische Beurteilung, Stand 23.12.2022

Stellungnahmen mit Anregungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach

Stand: 19.01.2023

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach

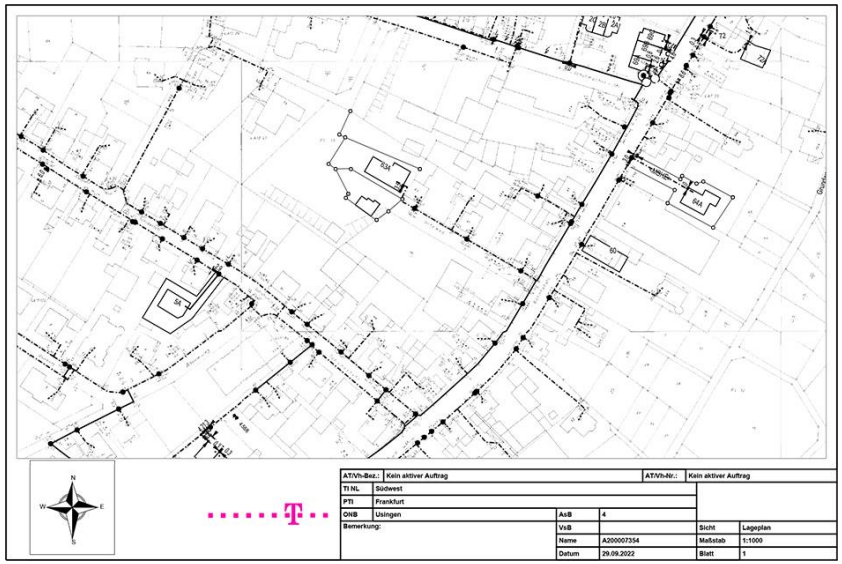
An der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 statt.

11 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 8 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen eingereicht.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
1.	**Abwasserverband Oberes Usatal (03.11.2022)**			
1.1	Aufgrund der geplanten Nachverdichtung mit Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % beträgt die Gesamt-GRZ in den Gebieten MU1 und MU2 0,75 und in MU2 0,8 (Maximalwert). Die versiegelte Fläche würde damit im Verhältnis zum IST-Zustand erheblich vergrößert. Zudem ist die Umsetzung von Versickerungsanlagen in Kombination mit Zisternen quasi ausgeschlossen, da keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf §37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz kommt damit Gründächern eine umso größere Bedeutung zu. Allein mit Zisternen ist eine Verwertung vor Ort in der Regel nicht möglich. Dächer sind gemäß Bebauungsplan bei Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Bei wie vielen Dächern dies zur Umsetzung kommt, ist nicht absehbar, da es in Bezug auf die Dachform keine Vorgaben im Bebauungsplan gibt. Nicht nur im Hinblick auf die Reduzierung bzw. Verzögerung des Oberflächenabflusses, sondern u.a. auch zur Entsprechung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes nach §1 Abs. 5 BauGB wäre die zumindest gebietsweise Festsetzung von Flachdächern (und deren Begrünung) sinnvoll. Aufgrund der zusätzlich befestigten Fläche durch die Nachverdichtung ist davon auszugehen, dass sich die entlastete Schmutzfracht und damit die Gewässerbelastung erhöht. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben "Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße" negative Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbands und der Gewässerbelastung zu erwarten sind, diese aber im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung keinen Handlungsbedarf nach sich ziehen.	**Beschlussvorschlag zu 1.1:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Das Plangebiet weist im Bestand eine sehr heterogene Dachlandschaft auf. Die Wohnbebauung ist durch Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit unterschiedlicher Firstrichtung gekennzeichnet. Lediglich die gewerblich genutzten Hallen im Plangebiet weisen im Bestand überwiegend flach geneigte Satteldächer sowie Flachdächer auf.* *Aufgrund einer nicht erkennbaren Regelmäßigkeit in der Dachlandschaft des Plangebietes hat sich der Plangeber bewusst gegen die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachausbildung in den Bebauungsplan entschieden.* *Die verbindliche Festsetzung von Flachdächern (und deren Begrünung) wird vor dem Hintergrund der bestehenden heterogenen Dachlandschaft im Plangebiet und der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Wahrung der städtebaulichen Struktur des Plangebietes als ungeeignet bewertet. Die Entwässerung ist gem. der Zusammenfassung des Abwasserverbandes im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung gesichert, sodass diesbezüglich kein zwingender Handlungsbedarf besteht.*		

6.	Deutsche Telekom Technik GmbH (30.09.2022)			
6.1	Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.  	**Beschlussvorschlag zu 6.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Durch den Bebauungsplan werden keine Baumaßnahmen, die zu Änderungen öffentlicher Flächen führen, vorbereitet. Eine planungsrechtliche Sicherung der Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.* *Eventuelle Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens von der Bauherrschaft zu beachten.*		
6.2	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	**Beschlussvorschlag zu 6.2:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und ist im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.*		**X**

6.3	Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. 2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.	**Beschlussvorschlag zu 6.3:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Es werden keine öffentlichen Straßen bzw. Gehwege angelegt.* *Die Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.*		
6.4	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.	**Beschlussvorschlag zu 6.4:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Realisierung zu beachten.*		**X**

13.	Hessen Mobil (21.11.2022)			
13.1	Im Hinblick auf mögliche weitere Entwicklungsmaßnahmen oder Nachverdichtungskonzepte im Stadtgebiet von Neu-Anspach, empfiehlt Hessen Mobil langfristig eine Betrachtung der Verkehrsentwicklung und die Durchführung einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung, die die bestehende Verkehrssituation und die Einflüsse möglicher Nachverdichtungen auf vorhandene Straßen im Stadtgebiet Neu-Anspach einbezieht. Des Weiteren sollte darüber hinaus eine Aussage zu ggf. daraus resultierenden Auswirkungen auf die vorhandenen Anschlüsse des übergeordneten Straßennetzes getroffen werden. Hierbei auch die vorhandenen Kapazitäten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Rahmenbedingungen eines sicheren Fußgänger- und Radverkehrs zu überprüfen.	**Beschlussvorschlag zu 13.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Eine gesamtstädtische Verkehrsuntersuchung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.* *Im Falle weiterer Entwicklungsmaßnahmen oder Nachverdichtungskonzepte im Stadtgebiet von Neu-Anspach kann die Erstellung einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung in Erwägung gezogen werden.*		

16.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreis (14.11.2022)			
16.1	**Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten: <u>Planung</u> Der Landschaftsplan der Umlandverbandes Frankfurt stellt in der Entwicklungskarte die Fläche als Siedlungsfläche mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dar. Es erscheint sinnvoll, ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Gehölze im Bebauungsplan zum Erhalt festzusetzen.	**Beschlussvorschlag zu 16.1:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. ***Begründung:*** *Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Durchgrünung des künftigen Urbanen Gebietes fest. Hierzu gehören der Schutz von Gehölzbeständen und Bäumen vor baubedingten Beeinträchtigungen, Mindestbepflanzungen je Grundstück mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen sowie Dachbegrünung bei Flach- oder flach geneigten Dächern. Auf die Pflanzgebote können vorhandene und erhaltene Gehölze bzw. Bäume angerechnet werden. Dadurch wird ein Anreiz zum Erhalt von Grünstrukturen gegeben. Eine zwingende Festsetzung von Einzelgehölzen innerhalb der privaten Grundstücke ist hier nicht zielführend, da Umfang und Zeitpunkt der einzelnen Bauvorhaben auf der Bebauungsplanebene nicht bekannt sind und ein Erhalt auch außerhalb der baugrenzen - beispielsweise im Kontaktbereich zu baulichen Nebenanlagen- nicht immer gewährleistet werden kann. Da in den Urbanen Gebieten die mögliche Bebaubarkeit gemäß Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 deutlich unterschritten wird, bleibt ein entsprechender Anteil nicht überbauter und begrünter Freiflächen gewahrt.*		
16.2	<u>Textliche Festsetzungen und Plankarte</u> Weitergehende Regelungen zur Durchgrünung des Urbanen Gebietes sollten im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Biotope, aber auch zugunsten der menschlichen Gesundheit unbedingt getroffen werden. Durch Umsetzung der Planung werden vorhandene Grünstrukturen verloren gehen, ein Gehölzausgleich ist bislang nur durch die Pflanzung eines Baumes sowie einen Gehölzanteil von 20 % innerhalb der Grünflächen (entspricht gerade mal 4 % eines Grundstückes) festgelegt. Dieser sehr geringe Anteil deckt sich unseres Erachtens nicht mit den landschaftsplanerischen Zielen in der Begründung (S. 24). Es wird vorgeschlagen, vorhandene wertgebende Gehölze in Plan und Text zum Erhalt festzusetzen (s. o.). Ebenfalls wird vorgeschlagen, mind. 18% der Grundstücksfläche als Gehölzfläche festzusetzen. Hierbei sollte darüber hinaus die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche geregelt werden. Es sollte gelten, 1 Kletter- / Rankpflanze / 1 m^2, 1 Strauch / 5 m^2, 1 Baum 3. Ordnung / 10 m^2, 1 Baum 2. Ordnung / 50 m^2 und 1 Baum 1. Ordnung / 100 m^2. Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Die Festsetzung D3 verweist auf die Verwendung von Kletterpflanzen, die zur Verwendung vorgesehenen Arten sollten in der Artenliste ergänzt werden.	**Beschlussvorschlag zu 16.2:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. ***Begründung:*** *Der Bebauungsplan enthält umfangreiche und ausreichende Festsetzungen und Hinweise (Pflanzgebote, Dachbegrünung, versickerungsfähige Bauweisen, Umgang mit Niederschlagswasser), die den Schutzgütern Boden, Wasser, Lokalklima, Tiere, Pflanzen und Lebensräume zugutekommen. Immerhin handelt es sich um ein innerörtliches und bereits bebautes Planungsgebiet.* *Die zwingenden Festsetzungen zur Anpflanzung beziehen sich auf den Anteil <u>heimischer Gehölze bzw. Laubbäume</u>. Unabhängig davon bleiben noch mindestens 20% nicht überbaubare und gärtnerisch zu gestaltende bzw. zu begrünende Grundstücksflächen. Dabei handelt es sich um private Gartenflächen, die als solche gestaltet werden können und der wohnungsnahen Erholung bzw. Freizeitgestaltung und damit der menschlichen Gesundheit dienen. In dieser Form haben die privaten Freiflächen immer noch Funktionen für Boden, Wasser, Lokalklima und Biotope inne. Wenn 18% der Grundstücksflächen als Gehölzflä-*		

		*chen festgesetzt werden, wird den Bewohner*innen eine Gartennutzung und –individuelle Gestaltung unmöglich gemacht. Dies ist weder grünordnerisch noch städtebaulich begründbar und in einem innerörtlichen Siedlungsbereich weder sinnvoll noch umsetzbar.* *Die Auswahlliste für Kletter- und Rankpflanzen wird ergänzt.*		**X**
16.3	<u>Artenschutz</u> Im Gutachten wird bei allen Spezies, die von einer Prüfung betroffen sind, angegeben, dass die ökologische Funktion der potentiell betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt. Dieser Aussage kann nicht ohne Weiteres zugestimmt werden. Vielmehr fehlt ein Nachweis, dass in räumlicher Nähe in ausreichender Anzahl Ausweichmöglichkeiten für die jeweilige Spezies gegeben sind, die noch nicht durch andere Individuen besetzt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen, den Planungsraum umgebenden Habitatstrukturen in ihrer ökologischen Funktion rechtlich nicht hinreichend gesichert sind. Dies gilt sowohl für potentiell nutzbare Quartier an Gebäuden, als auch in Gehölzen. Auch die Angabe, dass durch den Schutz geeigneter Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen der Verlust angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden wird, erscheint wirkungslos. Es wurden keinerlei Gehölze zum Erhalt festgesetzt und somit können alle im Plangebiet, aber auch umliegende Gehölzbestände, durch bauliche Maßnahmen betroffen sein. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung zur Steuerung der Innenentwicklung im unbeplanten Innenbereich handelt, wird empfohlen den folgenden Hinweis in die Festsetzungen mit aufzunehmen: Bei der Rodung von Gehölzen, Abriss- oder Sanierungsvorhaben sowie bei Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, etwaig notwendiger Ausgleich potentieller Quartiere ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Maßnahme abzustimmen.	**Beschlussvorschlag zu 16.3:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Fragestellung der Artenschutzprüfung hinsichtlich der ökologischen Funktion der potentiell betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bezieht sich auf die Notwendigkeit <u>vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen</u>. Angesichts der umgebenden Habitatstruktur, der Aktionsräume der potenziell betroffenen Arten und den auch künftig im Planungsgebiet festgesetzten Freiräumen, kann diese Notwendigkeit sicher verneint werden. Im ungünstigen Fall kann eine betroffene Vogelart in einem Jahr nicht erfolgreich brüten, findet aber kurz- bis mittelfristig im Planungsgebiet oder im Umfeld wieder geeignete Strukturen. Dabei ist es unerheblich, ob Habitatstrukturen im Geltungsbereich oder im Umfeld rechtlich gesichert sind, da auch <u>ohne</u> den Bebauungsplan Gebäude saniert oder abgerissen und Bäume bzw. Sträucher beseitigt werden dürfen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist hier kein Nachweis erforderlich, sondern die gutachterliche Einschätzung ausreichend, zumal ein Eingriff in die Lebensstätten erst im Zuge der Ausführung erfolgt. Da es sich – wie richtig festgestellt – um einen Angebotsbebauungsplan handelt ist beim Satzungsbeschluss weder der Zeitpunkt noch der Umfang der jeweiligen Bauvorhaben bekannt. Es steht somit auch nicht fest, ob überhaupt in Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingegriffen wird. Auf der Ebene der Baugenehmigung (auch für Abriss oder Nutzungsänderung) wird eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erforderlich, in der für das konkrete Bauvorhaben geprüft wird, in welche Strukturen eingegriffen wird, welche artenschutzrechtlichen Betroffenheiten entstehen und welche Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen getroffen werden müssen. Auf dieser Ebene wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.* *Der Bebauungsplan enthält bereits einen ausführlichen Hinweis zum Artenschutz, der darlegt, wie die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.*		
16.4	<u>Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise</u> Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch ei-	**Beschlussvorschlag zu 16.4:** Der Anregung wird teilweise gefolgt.		

	ner Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m^2 Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m^3 zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Es sollte geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassadenbegrünung für Haupt- bzw. Nebengebäude sowie der Anbringung von zusätzlichen Nisthilfen getroffen werden können.	***Begründung:*** *Es wird ein Hinweis zum Verzicht auf den Einbau von Geotextil oder Folien aufgenommen. Mindestanforderungen für Anpflanzungen können – soweit zutreffend - ergänzt werden. Das Gebot, zur Pflege und ggf. Ersatz von festgesetzten Anpflanzungen ist in den Textfestsetzungen z. T. bereits enthalten. Darüber hinaus gehende Vorgaben zu Fristen und fachlichen Standards sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und können allenfalls als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.* *Da es sich im Bestand überwiegend um durch Fenster stark gegliederte Hauswände oder attraktive Backsteinfassaden handelt, wird den Eigentümer*innen eine Fassadenbegrünung freigestellt. Die Anbringung von Nisthilfen wird in der Begründung und der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit einer tierfreundlichen Gestaltung der Grundstücke empfohlen. Auch ein Hinweis hierzu ist bereits im Bebauungsplan enthalten.*		**X**
16.5	Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.	**Beschlussvorschlag zu 16.5:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. ***Begründung:*** *Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB keine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen. Die Ergebnisse der Abwägung werden nach Satzungsbeschluss dennoch mitgeteilt.*		

26.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (27.10.2022)			
26.1	Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.	**Beschlussvorschlag zu 26.1:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Die Netzauskunft zu den Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen wurde eingeholt (s. 26.4). Der Bestand und Betrieb der im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen und der Hausanschlüsse wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.*		
26.2	Sollten weitere Bereiche des Gebiets mit Erdgas erschlossen werden, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten in diesem Fall uns rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen, um die Machbarkeit einer möglichen Erschließung überprüfen zu können. Ansprechpartner Erschließung [...] Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link: https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir 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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft an.	**Beschlussvorschlag zu 26.2:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann keine Aussage zur Erforderlichkeit einer weitergehenden Erschließung des Plangebietes mit Erdgas getroffen werden. Die Hinweise zum Ausbau der Versorgungsleitungen sind im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.*		
26.3	Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die E-Mail-Adresse lautet koordination@nrm-netzdienste.de.	**Beschlussvorschlag zu 26.2:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Zukünftige Anfragen werden in elektronischer Form eingereicht.*		

26.4				

27.	Regierungspräsidium Darmstadt (14.11.2022)			
27.1	Über die in Ihrem 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 Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	**Beschlussvorschlag zu 27.1:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Ein entsprechender Hinweis zur Verständigung des Kampfmittelräumdienstes wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*		**X**

<table>
<tr><th>28.</th><th colspan="4">Regierungspräsidium Darmstadt (14.11.2022)</th></tr>
<tr><td>28.1</td><td>Bodenschutz
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:
<table>
<tr><th>Nr.</th><th>ALTIS Nr.</th><th>Straße</th><th>Firma</th></tr>
<tr><td>1</td><td>434.007.010-000.099</td><td>Kurt-Schumacher-Straße 67A</td><td>[...]</td></tr>
<tr><td>2</td><td>434.007.010-000.054</td><td>Bahnhofstraße 59-59a</td><td>[...]</td></tr>
<tr><td>3</td><td>434.007.010-000.166</td><td>Bahnhofstraße 53</td><td>[...]</td></tr>
<tr><td>4</td><td>434.007.010-000.081</td><td>Schubertstraße 8</td><td>[...]</td></tr>
</table>
Im Bereich der genannten Altstandorte sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden dennoch organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</td><td>Beschlussvorschlag zu 28.1:
Der Anregung wird gefolgt.
Begründung:
Die benannten Einträge in der Altflächendatei (Datenbank ALTIS) sind bereits in der Begründung sowie ein entsprechender Texthinweis zur Beteiligung des Dezernats 41.1 im Falle organoleptischer Auffälligkeiten im Bebauungsplan enthalten.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>28.2</td><td>Oberflächengewässer
Das Planungsgebiet liegt in der Nähe der Mündung des Ansbaches (Km 0,3-0) in die Usa (KM 31,2 -31,5). In der vorliegenden textlichen Festsetzung mit Begründung wird aufgeführt, dass keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer im Plangebiet liegen (S.32). Der Ansbach verläuft ca. in 150 m Entfernung, es ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Usa verläuft auch verrohrt unter dem Gemeindegebiet entlang. Die mir vorliegenden Karten lassen keine Rückschlüsse auf den genauen Verlauf zu, doch ist es möglich, dass die Usa entlang der Bahnhofstraße kanalisiert wurde.

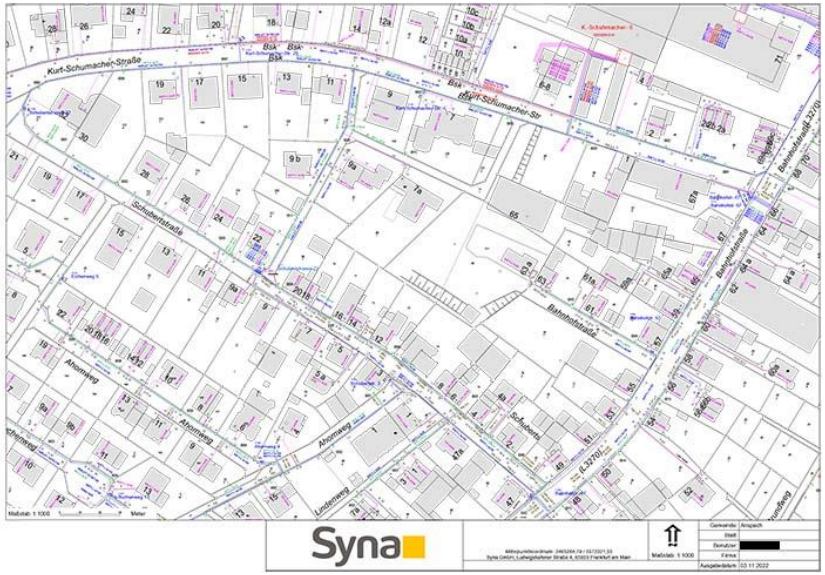
Die Abklärung der genauen Lage ist wichtig für etwaige Tiefbauarbeiten und um Fehlanschlüsse an das Gewässer zu verhindern. Daher bitte ich folgende Nebenbestimmungen in den Bescheid aufzunehmen:

„Der genaue Verlauf der verrohrten Usa ist festzustellen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.“</td><td>Beschlussvorschlag zu 28.2:
Der Anregung wird gefolgt.
Begründung:
Im Nachgang zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde der Verlauf der im Gemeindegebiet verrohrten Bäche geprüft. Der verrohrte Usbach (Usa) verläuft durch den Grundweg, südöstlich parallel zur Bahnhofstraße. Der Verlauf betrifft somit das vorliegende Plangebiet nicht.</td><td></td><td></td></tr>
</table>

28.3	**Abfallwirtschaft** Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf	**Beschlussvorschlag zu 28.3:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*		**X**
28.4	Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bau-leitplanverfahren 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.	**Beschlussvorschlag zu 28.4:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** Der Kampfmittelräumdienst wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt (s. Brief Nr. 27).		

30.	Syna			
30.1	Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden. Von Ihrer Projektierung sind Versorgungskabel betroffen. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.	**Beschlussvorschlag zu 30.1:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Die Netzauskunft zu den Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen liegt vor (s. Anlage unter 30.5). Der Bestand und Betrieb der im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen und der Hausanschlüsse wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.*		
30.2	Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Umlegungen und / oder Versetzungen von Versorgungsanlagen erforderlich. Die Kostentragung richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen und bestehenden Verträgen. Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form. Zur Versorgung des Plangebietes werden evtl. abhängig von der benötigten Leistung die Errichtung einer Transformatorenstation sowie eine Verlegung weiterer Versorgungskabel erforderlich. Genauere Angaben hierzu können wir erst dann treffen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen.	**Beschlussvorschlag zu 30.2:** Der Anregung wird gefolgt. ***Begründung:*** *Die Hinweise zu Umlegungen und / oder Versetzungen von Versorgungsanlagen sind im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.* *Eine zukünftig eventuell erhöhte benötigte Leistung kann auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht mitgeteilt werden, da es sich um eine Angebotsbebauungsplanung handelt.*		
30.3	Es wird für die Errichtung einer neuen Transformatorenstation eine Fläche von ca. 7,00 m x 4,00 m benötigt, die von uns käuflich erworben werden soll. Sie soll direkt an den öffentlichen Gehweg angrenzen, so dass die Kabelanbindungen von dort vorgenommen werden können. Wir bitten Sie, eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) im Bebauungsplan auszuweisen.	**Beschlussvorschlag zu 30.3:** Der Anregung wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt nicht, da durch den Bebauungsplan private Grundstücksflächen überplant werden.*		
30.4	Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Lei-	**Beschlussvorschlag zu 30.4:** Den Anregungen wird gefolgt. ***Begründung:*** *Entsprechende Hinweise zum Schutz der Leitungen und erforderlicher Abstimmungen im Rahmen eventueller Bauausführungen werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und sind im Rahmen*		**X**

	tungstrassen 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. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns 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 Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen und Rücksprache mit unserer Betriebsstelle zu halten. Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder online unter planauskunft.syna.de. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	*der Realisierung zu beachten.*		

30.5	 Kurt-Schumacher-Straße Kurt-Schumacher-Str Schubertstraße Bahnhofstraße Ahornweg Lindenweg Schubert Syna Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Ansbach Stadt Donator Firma Ausgabedatum: 03.11.2022			

34.	Bürger 1			
34.1	**Gebot der planerischen Zurückhaltung missachtet** Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachgekommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein zu harter Eingriff in das Eigentumsrecht der privaten Eigentümer vorgenommen, der städtebaulich nicht zu begründen ist. Bisher erfolgte die Regelung der zulässigen Bebauung regelmäßig über § 34 BauGB. Das Gebiet ist zu 85 % bebaut. Es ist also auch zukünftig keine Regelung nötig und keine Bodenordnung erforderlich, da eine so gravierende bauleitplanerische Steuerung – insbesondere des baulichen Bestandes – zur weiteren Entwicklung nicht notwendig erscheint. Allenfalls für die rückwärtige Neubautätigkeit erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplans sinnvoll.	**Beschlussvorschlag zu 34.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insbesondere die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau wird hierbei als konkreter Anlass genannt. Neben dieser Funktion im innenliegenden Bereich des Plangebietes dient der aufzustellende Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur städtebaulich verträglichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben. Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans begründet sich dabei vor dem Hintergrund der bisherigen Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB in der heterogenen Struktur des baulichen Bestandes im Plangebiet. Aufgrund der heterogenen Struktur wird ein Einfügungsnachweis gem. § 34 BauGB nicht als ausreichende planerische Steuerung zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung/Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen sowie zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Gebietscharakters betrachtet.* *Neben der der Steuerung zukünftiger Bauvorhaben im Plangebiet dient die Aufstellung des Bebauungsplans zugleich der Bestandssicherung und Steuerung einer gebietsverträglichen Weiterentwicklung der vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauung.*		
34.2	**Übermaß an festgesetzten Baulinien** Weiterhin werden hier willkürlich Baulinien festgesetzt. Die Festlegung von Baulinien bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung, wie z.B. ein schützenswerter Stadtgrundriss. Diese ist im Bereich des Bebauungsplanentwurfs nicht gegeben, der Schutz einer kleinstädtisch/dörflichen Straßenrandbebauung muss nicht durch so starke Eigentumseingriffe gesteuert werden. Es wurde auch keine besondere städtebauliche Begründung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt. Die festgesetzten Baulinien sind teilweise überflüssig. Sie sind nicht nur zur Straße, sondern auch seitlich in der Mitte der vorhandenen Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Regelung über Baulinien ist überflüssig, da bei so gearteter Bebauung baurechtlich sowieso nur eine Grenzbebauung zur nachbarlichen Doppelhaushälfte möglich ist. Dies lässt erkennen, dass hier ein willkürliches Maß an Festsetzungen städtebaulich überhaupt nicht begründet ist.	**Beschlussvorschlag zu 34.2:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Festsetzung der Baulinien erfolgt auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung und deren Sicherung sowie zum Erhalt der baulichen Raumkanten entlang der Bahnhofstraße und der Schubertstraße.* *Die Festsetzung von Baulinien auf den Flurstücksgrenzen dient der näheren Bestimmung der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Rechtmäßigkeit dieser Konkretisierung der abweichenden Bauweise ist den Kommentierungen zur BauNVO zu entnehmen. Diese besagen, dass im Rahmen der abweichenden Bauweise die „Festsetzungsmittel“ des § 23 BauNVO herangezogen werden können. Durch den von § 22 Abs. 4 eröffneten weiten Spielraum ist der Ge-*		

		meinde die Möglichkeit eingeräumt, ihren planerischen Willen in größtmöglichem Maße umzusetzen, auch durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien. (vgl. EZBK/Blechschmidt, 142. EL Mai 2021, BauNVO § 22 Rn. 46) *Die abweichende Bauweise dient in vorliegendem Fall der Sicherung der im Bestand vorhandenen grenzständigen Bauweise. Neben der vorzufindenden Doppelhausbebauung sind einseitig grenzständige Bebauungen vorzufinden. Für diese Gebäude soll weiterhin eine grenzständige Bebauung zulässig sein, welche über die festgesetzten Baulinien gesichert wird.* *Entlang der Bahnhofstraße sowie der Schubertstraße folgt die zeichnerische Festsetzung der Baulinien den vorhandenen Raumkanten der Straßenfluchten, welche zukünftig zum Zwecke eines städtebaulich geordneten Straßenbildes erhalten werden sollen.*		
34.3	**Art der baulichen Nutzung unpassend** Die Nutzung im überplanten Bereich soll als "urbanes Wohnen" festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist für das betroffene Gebiet fehlgeleitet. Die künftige Neubebauung soll eigentlich "Wohnen" sein. Mit dem urbanen Baugebiet wird ein Etikettenschwindel begangen. In allgemeinen Wohngebieten gelten Orientierungswerte gem. DIN 18005 bis 55 dB, in Mischgebieten sind es 60 dB tagsüber. In einem urbanen Baugebiet wären Lärmemissionen von 63 dB zulässig. Zukünftig soll die Wohnbebauung also erheblich höhere Lärmemissionen als bisher in Kauf nehmen. Ein Lärmgutachten konnte bei der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht gefunden werden. Sollte kein Lärmgutachten vorliegen handelt es sich hier um einen Abwägungsausfall oder mindestens um ein Defizit. Wie hoch die Lärmimmissionen der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe tatsächlich sind wurde nicht ermittelt. Für die gewerblich geprägten Bereiche sollten Mischgebiete oder eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Ein urbanes Wohngebiet lässt bauliche Dichten und eine Nutzungsmischung zu, die hier gar nicht im Bestand gegeben sind. Diese Nutzungskategorie kommt nach gängiger Rechtsprechung für innerstädtische Randlagen etwa in Großstädten infrage, wo eine hierfür typische Nutzungsvielfalt aus Dienstleistungen, Läden, Wohnen und Gewerbe anzutreffen ist, nicht jedoch zur Überplanung eines kleinstädtischen Bestandes, der überwiegend durch Wohnen geprägt ist, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes. Eine derartige Nutzungsmischung mit den damit verbundenen Nutzungskonflikten ist hier aus meiner Sicht nicht wünschenswert.	**Beschlussvorschlag zu 34.3:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO entspricht der bestehenden sowie zukünftig planerisch gewollten Nutzungsstruktur des Plangebietes. Weiterhin folgt die Festsetzung der Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.* *Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wurde nicht vorgenommen, da der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO den Bestand der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe nicht vollständig absichert. Lediglich das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind innerhalb Allgemeiner Wohngebiete zulässig.* *Eine unmittelbar benachbarte Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten widerspricht dem Gebot der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung und steht in Konflikt mit der vorhandenen Wohnbebauung.* *Im Nachgang der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurde mit Datum vom 23.12.2022 eine schalltechnische Stellungnahme durch die TÜV Hessen GmbH eingeholt. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:* *„Angesichts der vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet und dem Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung der höheren Verwaltungsgerichte erscheint im vorliegenden Fall die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO grundsätzlich möglich und aus schalltechnischer Sicht auch sinnvoll.“*		

		„Im Falle einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung kann nach der Auffassung des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass in der momentan unbeplanten Situation die Betriebe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß TA Lärm) nachweisen müssten. Eine Erhöhung des Schutzanspruches auf die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte hier unweigerlich eine Gefährdung der Bestandsbetriebe zur Folge und wäre auch nicht mit dem Betrieb des Kinos in der Schubertstraße im benachbarten Mischgebiet verträglich.“[1] *Es können demnach nach Einschätzung des Schallschutzgutachters entgegen den Ausführungen des Einwenders auch bisher nicht die Immissionsgrenzwerte Allgemeiner Wohngebiete angenommen werden. Eine erhebliche Erhöhung der zulässigen Lärmimmission auf die vorhandene Wohnbebauung ist daher nicht gegeben.* *Die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO erfordert nach einschlägiger Rechtsprechung ein gleichwertiges Mischverhältnis (50/50) von Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Dieses ist durch die überwiegende Wohnbebauung im Plangebiet faktisch nicht gegeben. Die Ausweisung eines Mischgebietes scheidet somit aus.* *Gemäß Rechtsprechung kommt die Ausweisung eines Urbanen Gebiets sowohl für die erstmalige Ausweisung von Baugebieten als auch bei der Überplanung vorhandener Orte in Betracht. Des Weiteren kommt es für die Zulässigkeit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nicht auf die Gemeindegröße an. (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 28. Oktober 2019 –1CS 19.1882; Rn. 6)*		
34.4	**Willkürliche Festsetzung der Baufelder** Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenfalls willkürlich gewählt und so nicht hinnehmbar. Im südlichen Bereich des Entwurfs dürfen alle Nebenanlagen und Hauptgebäude an den Grenzen errichtet werden. Im nördlichen Teil wird offene Bauweise mit Grenzabstand festgelegt. Dies ist eine Benachteiligung der Eigentümer der nördlich gelegenen Grundstücke. Bei diesen Grundstücken gilt nun Baurecht, später nicht mehr. Dies ist ebenfalls ein weitreichender, beinahe enteignungsgleicher Eingriff. Ein Teilbereich meines Flurstücks 66/1 wurde ohne erkennbaren Grund nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Dies ist ebenfalls ein enteignungsgleicher Eingriff, da in diesem Grundstücksbereich bereits heute eine Hinterlandbebauung zulässig ist, zukünftig jedoch nicht mehr. Keine Begründung kann hier sein, dass das Baufeld zu klein werden würde.	**Beschlussvorschlag zu 34.4:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Bestandsbebauung sowie städtebaulich geordneter Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hierbei wurde darauf geachtet, sowohl die vorhandene Bestandsbebauung sowie weiterhin Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten in gebietsverträglichem Maße planungsrechtlich zu sichern.* *Die Festsetzung der offenen Bauweise im nördlichen Bereich des Plangebietes begründet sich in der im Bestand vorhandenen Bebauung sowie der planerischen Zielsetzung einer offenen, kleinteiligen Struktur im*		

[1] TÜV Hessen GmbH, Frankfurt am Main: Stellungnahme Nr. T 5359 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach; hier: Schalltechnische Beurteilung der Planungen hinsichtlich der beabsichtigen Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung; Dezember 2022

	Eine 2-geschossige Bebauung als EFH wäre derzeit möglich. Diese willkürliche Festsetzung findet sich auch auf dem Flurstück 69/1. Hier wird ein erschlossener Teil des Grundstücks komplett aus der überbaubaren Grundstücksfläche herausgenommen. Das Flurstück 153 ist im Entwurf des Bebauungsplans als Anliegerstraße dargestellt. Auch dies stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar. Eine Erschließung bzw. private Verkehrsfläche ist deutlich anders zu bewerten als eine nach § 34 BauGB zu bebauende Fläche. Auf dem Flurstück 59/2 ist ein vorhandenes Gebäude nicht in den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche aufgenommen. Bei den übrigen Grundstücken im überplanten Bereich ist das dementgegen erfolgt. Auch dies stellt eine Benachteiligung des Eigentümers des Grundstückes 59/2 dar. Unter diesen Umständen wäre ich natürlich nicht zu einem Verkauf benötigter Verkehrsflächen bereit.	*Gebietsinneren (im Falle einer Nachverdichtung), u.a. zur Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Der rückwärtige Teilbereich des Flurstücks 66/1 wurde aus ebensolchem Grund nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.* *Die bauleitplanerische Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt keinen enteignenden Eingriff dar. Eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks widerspräche der planerischen Zielsetzung zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur sowie der Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche und würde zu einer zu starken Verdichtung des innenliegenden Bereichs führen. Im Gegensatz hierzu ermöglichen die drei südöstlich in MU2 gelegenen Baufenster eine Fortführung des Straßenstichs der Bahnhofstraße und seiner Bebauung in das Quartiersinnere. Hierdurch soll eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes im Sinne einer doppelten Innenentwicklung (Nachverdichtung unter Beibehalt ausreichender Grünstrukturen zur Sicherung der Wohnqualität) ermöglicht werden.* *Die rückwärtige Bebauung des Flurstücks 69/1 wurde aus oben genanntem Grund ebenfalls nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine Nebenanlage. Da der Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen nicht ausschließt und diese lediglich bezüglich der Ausnutzungsziffer beschränkt, wird diese Bebauung (unabhängig von dem ohnehin bestehenden Bestandsschutz) auch zukünftig zulässig sein.* *Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ auf dem Flurstück 153 stellt ein Angebot an die betreffenden Eigentümer zur sinnvollen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Falle einer Nachverdichtung des innenliegenden Bereichs dar. Das gesamte Flurstück bliebe dabei weiterhin im Privatbesitz. Auch bei einer Beurteilung der Fläche nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.* *Bei dem Gebäude auf dem Flurstück 59/2, welches nicht in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen wurde, handelt es sich um ein Nebengebäude, welches aufgrund der Zulässigkeit von Nebenanlagen über den vorliegenden Bebauungsplan auch zukünftig zulässig sein wird. Eine Erweiterung des Baufensters bis zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde nicht vorgenommen, da auch das nördlich angrenzende Flurstück 57/3 keine grenzständige Bebauung zulässt und an dieser Stelle die offene Baustruktur zur Straße hin gewahrt bleiben soll.* *In betreffendem Bereich des Flurstücks 59/2 ist aus planerischer Sicht keine Benachteiligung des Eigentümers erkennbar, der Bereich verfügt über eine der am großzügigsten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes.*		

		Ein Erwerb der als private Verkehrsfläche festgesetzten Fläche durch die Stadt ist nicht vorgesehen. Diese Festsetzung stellt wie zuvor geschildert ein Angebot zur gesicherten und sinnvollen Erschließung des innenliegenden Bereichs dar. Andernfalls wäre die gesicherte Erschließung des Bereichs im Falle einer Nachverdichtung im Bauantragsverfahren durch den Eigentümer nachzuweisen.		
34.5	**Verbesserungsvorschläge** Insgesamt könnte hier eine Verbesserung erfolgen, wenn das überplante Gebiet nicht als "urbanes Baugebiet" ausgewiesen würde, sondern als Mischgebiet und Wohngebiet. Damit wären keine höheren Lärmemissionen als bisher möglich bzw. zulässig. Die Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse in den derzeit ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebiete (hier überwiegend allgemeine Wohngebiete) sollte gutachterlich nachgewiesen werden. Die Baugrenzen könnten erweitert werden und großzügigere Baufelder festgesetzt werden, damit zukünftig weiterhin Um- und Anbauten flexibel möglich sind. Eine Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen entlang der Straßen würde dann z.B. auch die Erneuerung des Erkers auf Flurstück 57/3 ermöglichen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise auch für die südlich gelegenen Grundstücke würde zu einer Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstückseigentümer führen. Zumindest sollte auf die in weiten Teilen kaum nachvollziehbare Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit daraus resultierenden unsinnigen Baulinien verzichtet werden. Diese Vorschläge sollten in den Entwurf unbedingt eingearbeitet werden. Aufgrund der mannigfaltigen Abwägungsdefizite halte ich den Bebauungsplan, sollte er rechtskräftig werden, ohnehin für nichtig. Das der Bebauungsplan in meine Eigentumsrechte unnötig stark eingreift und erhebliche Wertminderungen zur Folge hat, sollte nachvollziehbar sein. Ich möchte dennoch betonen, dass ich nicht gegen eine Nachverdichtung des Baublocks bin, nicht jedoch derart zu meinen Lasten.	**Beschlussvorschlag zu 34.5:** Den Anregungen wird nicht gefolgt. ***Begründung:*** *Wie unter Beschlussvorschlag zu 34.3 erläutert, ist die Festsetzung von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufgrund des geforderten gleichwertigen Mischungsverhältnisses nicht möglich.* *Zur Beurteilung der Gewerbelärmemissionen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO auch aus schalltechnischer Sicht sinnvoll ist.* *Eine Erweiterung der Baufenster wird nicht erfolgen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden bereits so gewählt, dass gebietsverträgliche Um- und Anbauten ermöglicht werden. Die „Umwandlung“ der Baulinien in Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen wird ebenfalls nicht vorgenommen, da die Baulinien entlang der Schubertstraße sowie der Bahnhofstraße aufgrund der vorhandenen Raumkanten städtebaulich eindeutig begründet sind. Die Straßenfluchten sollen zum Zwecke des Erhalts der städtebaulichen Struktur und Eigenart des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung erhalten bleiben. Auf den jeweiligen gegenüberliegenden Straßenseiten (außerhalb des Plangebietes) sind im Bestand ebenfalls einheitliche Baufluchten entlang der Bahnhof- und Schubertstraße vorhanden.* *Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von einer festgesetzten Baulinie in geringfügigem Maße zugelassen werden. Diese Abweichung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Ungeachtet dessen besteht für den vorhandenen Erker auf dem Flurstück 57/3 Bestandsschutz. Der Bestandsschutz beinhaltet alle notwendigen Maßnahmen zur Instandhaltung.* *Die Festsetzung einer offenen Bauweise für die südlich gelegenen Grundstücke im Plangebiet wird nicht vorgenommen. Die durch die festgesetzten Baulinien konkretisierte abweichende Bauweise sichert die vorhandene Bestandsbebauung mit ihren teilweise einseitig grenzständigen Gebäuden.*		

		Ein unnötig starker Eingriff in die Eigentumsrechte ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient gem. § 1 Abs. 3 dem Zwecke der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung liegt damit im Interesse der Allgemeinheit. *Der Bebauungsplan dient neben der Bestandssicherung der Schaffung von Baurecht auf Flächen, welche nach § 34 BauGB nicht unmittelbar überbaubar wären. Eine Wertminderung der Grundstücke ist daraus nicht abzuleiten.*		

35.	Bürger 2			
35.1	Generell soll ein Bebauungsplan so aufgestellt werden, dass bodenrechtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen vermieden bzw. zumindest nicht erhöht werden. Die jetzt vorgesehene zulässige Bebauung ohne Vorgabe einer Geschosszahl sowie Dachform würde gerade diese Spannungen erhöhen. Zudem werden durch die Ausweisung eines urbanen Mischgebietes die zulässigen Emissionsgrenzwerte wie zum Beispiel zulässige Dezibel erhöht, welches dem derzeitigen Charakter entgegenwirkt. Seit jeher weist das Areal den Charakter einer Wohnbaubebauung auf. Mit Vorlage des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs weichen Sie nun jedoch davon ab. Des Weiteren ist nicht ersichtlich, dass in dieser Lage eine weitere Ansiedlung von Gewerbe erforderlich sein sollte. Zumal dadurch potentiell das Ziel - Schaffung von Wohnraum - konterkariert wird.	**Beschlussvorschlag zu 35.1:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ***Begründung:*** *Der Bebauungsplan setzt zwar keine Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, jedoch eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m fest und stellt damit eine gebietsverträgliche Höhenentwicklung des Plangebietes sicher.* *Das Plangebiet weist im Bestand eine sehr heterogene Dachlandschaft auf. Die Wohnbebauung ist durch Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit unterschiedlicher Firstrichtung gekennzeichnet. Die gewerblich genutzten Hallen im Plangebiet weisen im Bestand überwiegend flach geneigte Satteldächer sowie Flachdächer auf. Aufgrund einer nicht erkennbaren Regelmäßigkeit in der Dachlandschaft hat sich der Plangeber bewusst gegen die Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachausbildung in den Bebauungsplan entschieden.* *Im Nachgang der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch den TÜV Hessen GmbH erstellt, welche die Immissionsgrenzwerte der vorhandenen Wohnbebauung betrachtet. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:* *„Angesichts der vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet und dem Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung der höheren Verwaltungsgerichte erscheint im vorliegenden Fall die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO grundsätzlich möglich und aus schalltechnischer Sicht auch sinnvoll.“* *„Im Falle einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung kann nach der Auffassung des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass in der momentan unbeplanten Situation die Betriebe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß TA Lärm) nachweisen müssten. Eine Erhöhung des Schutzanspruches auf die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte hier unweigerlich eine Gefährdung der Bestandsbetriebe zur Folge und wäre auch nicht mit dem Betrieb des Kinos in der Schubertstraße im benachbarten Mischgebiet verträglich.“*[2] *Es können demnach nach Einschätzung des Schallschutzgutachters*		

[2] TÜV Hessen GmbH, Frankfurt am Main: Stellungnahme Nr. T 5359 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach; hier: Schalltechnische Beurteilung der Planungen hinsichtlich der beabsichtigen Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung; Dezember 2022

		entgegen den Ausführungen des Einwenders bisher nicht die Immissionsgrenzwerte einer reinen Wohnnutzung angenommen werden. Gemäß TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete 63 dB(A) tags und 45 db(A) nachts. Eine erhebliche Erhöhung der zulässigen Lärmimmission auf die vorhandene Wohnbebauung ist daher nicht gegeben. *Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, weist jedoch auch im Bestand aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe, welche zum Teil im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nicht als nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig wären, nicht den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes auf. Die Festsetzung der Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO erfolgte u.a. auf Grundlage und zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet.* *Der Bebauungsplan ermöglicht mit der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowohl die Errichtung von Wohnbauten als auch weiterer gewerblicher Nutzungen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sichert in erster Linie die bestehende Nutzungsstruktur. Der Baufensterzuschnitt im innenliegenden Bereich begründet sich in der Zielsetzung eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich zu begünstigen und einer unerwünschten Überformung des Plangebietes entgegenzuwirken.*		
35.2	Ebenso ist nicht erkennbar, welche signifikanten Interessen zu berücksichtigen wären, die eine Ausweisung zum urbanen Mischgebiet anstelle eines Wohngebietes, zu Lasten aller Anwohner, rechtfertigen würde. Bei der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2022 wurde die Vorstellung beider Modellvorschläge (Modell 1 wie Ursprungsvorlage 90/2022, Modell 2 wie am 21.07.2022) beschlossen. Ich bitte um Mitteilung, aus welchem Grund nur ein Modell vorgestellt wurde.	**Beschlussvorschlag zu 35.2:** Den Anregungen wird gefolgt. ***Begründung:*** *Die Festsetzung der Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO erfolgte u.a. auf Grundlage und zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, weist jedoch auch im Bestand aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe, welche zum Teil im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nicht als nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig wären, nicht den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes auf.* *Der Beschluss zur Vorstellung beider Modelle wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2022 nicht gefasst. Das Beratungsergebnis setzte sich aus 4 Ja-Stimmen, 22 Gegenstimmen sowie 6 Stimmenthaltungen zusammen und der Beschluss wurde demnach durch die mehrheitlichen Gegenstimmen abgelehnt. Dies ist dem entsprechenden Beschlussauszug der Vorlage 164/2022 zu entnehmen.*		

Beteiligungsverfahren gem.
§ 3 (2) BauGB und
§ 4 (2) BauGB

04.10.2022 bis 18.11.2022

Stadt: Neu-Anspach

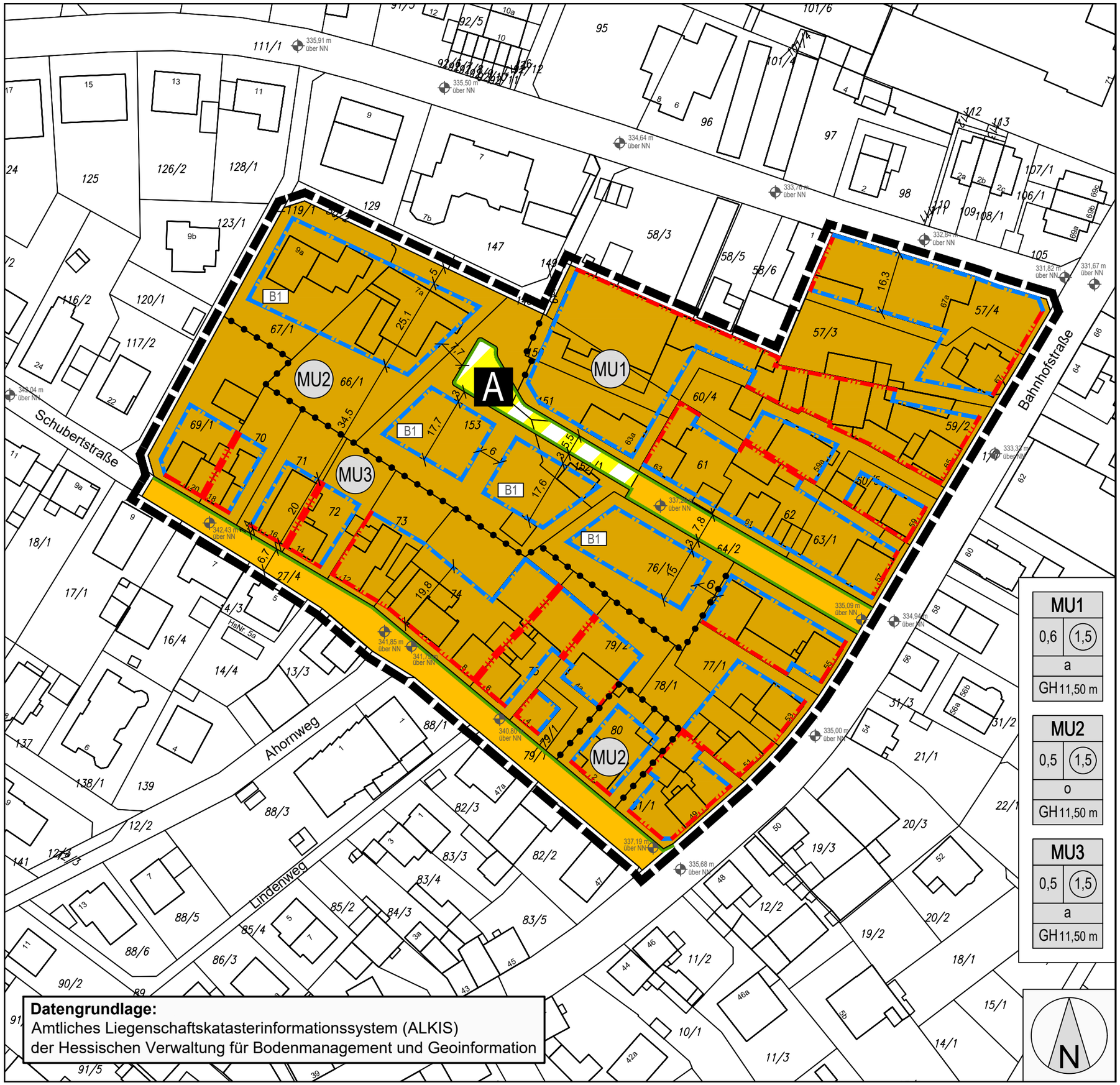
Bebauungsplan
„Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
	Träger				
1.	Abwasserverband Oberes Usatal Friedrichsthaler Straße 4 61250 Usingen	03.11.22	**x**		Andreas.otto@awv-usingen.de
2.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) ADFT Usinger Land e.V. Westerwaldstraße 13 61273 Wehrheim				Usinger-land@adfc-hochtaunus.de
3.	Amt für Bodenmanagement Limburg Berner Straße 11 Limburg an der Lahn				Info.afb-limburg@hvbg.hessen.de
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V. Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				info@bvnh.de s.nawrath@online.de
5.	BUND Hochtaunus Kreisgeschäftsstelle Friederike Schulze Bahnhofstraße 27 61267 Neu-Anspach				bund.hochtaunus@bund.net fus.fritzi@t-online.de
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte Ste.-Foy-Straße 39 65549 Limburg an der Lahn	30.09.22	**x**		T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de
7.	Finanzamt Bad Homburg Kaiser-Friedrich-Promenade 8-10 61348 Bad Homburg v.d.H.				poststelle@fa-bhg.hessen.de
8.	Fraport AG Frankfurt Airport Services Worldwide Michael Balkart abt.: RAC-AP 60547 Frankfurt am Main				m.balkart@fraport.de j.klein@fraport.de
9.	Gemeindevorstand Wehrheim Dorfborngasse1 61273 Wehrheim				a.galke@wehrheim.de
10.	Gemeindevorstand Weilrod FB Bau, Planung und Umwelt Am Senner 1 61276 Weilrod				bettner@weilrod.de filges@weilrod.de

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
11.	Gemeindevorstand Schmitten Parkstraße 2 61389 Schmitten				bauamt@schmitten.de
12.	HessenARCHÄOLOGIE Berliner Allee 58 64295 Darmstadt	17.10.22		**x**	kai.meuckenberger@lfd-hessen.de
13.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (ehem. ASV) - Dez. Betrieb Südhessen – Tel. 0611 - 7653929 Vertretung: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt – Dez. Betrieb Südhessen Postfach 100763 64207 Darmstadt	21.11.22	**x**		
14.	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) Arbeitskreis Hochtaunus Margit und Hans Koller Lindenstraße 5 61209 Echzell				hans.koller@hgon.de kollerdesign@gmx.de
15.	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss – Brandschutz, Rettungsdienst & Katastrophenschutz Hr. Lauer / Hr. Himmelhuber Tel.: 06172-9994721 Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H				vb@hochtaunuskreis.de **Zukünftig nicht beteiligen (koordinierte Stellungnahme des Kreises)**
16.	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H	14.11.22	**x**		Per Mail an: Christian.annusek@hochtaunuskreis.de Willi.bergmann@hochtaunuskreis.de Zukünftig: umwelt.natur@hochtaunuskreis.de
17.	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss – Untere Bodenschutzbehörde Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H.				wbs@hochtaunuskreis.de **Zukünftig nicht beteiligen (koordinierte Stellungnahme des Kreises)**
18.	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss – Veterinärwesen und Verbraucherschutz Fachbereich 60.50 Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H				veterinaeramt@hochtaunuskreis.de **Zukünftig nicht beteiligen (koordinierte Stellungnahme des Kreises)**

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
19.	IHK Frankfurt am Main Standortpolitik / Bauleitplanung Börsenplatz 4 60313 Frankfurt am Main				bauleitplanung@frankfurt-main.ihk.de
20.	Kreishandwerkschaft für den Hochtaunuskreis Obergasse 15 61348 Bad Homburg v.d.H.				
21.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schloss Biebrich / Westflügel 65203 Wiesbaden				v.jakobi@denkmalpflege-hessen.de
22.	Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach				hans-joerg.bleher@neu-anspach.de
23.	Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach				markus.wolf@neu-anspach.de
24.	Magistrat der Stadt Usingen Wilhelmjstraße 1 61250 Usingen				ohl@usingen.de
25.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V. – NABU Kreisverband Hochtaunus Gruppe Wehrheim Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				wd.herrmann@NABU-Wehrheim.de
26.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projekt- und Medienkoordination (N1-PM1) Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main	27.10.22	**x**		Koordination@nrm-netzdienste.de
27.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	07.11.22	**x**		kmrd@rpda.hessen.de
28.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az.: V 31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	14.11.22	**x**		Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de
29.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt a. M.	06.10.22		**x**	beteiligung@region-frankfurt.de

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
30.	Syna GmbH Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main	03.11.22	**x**		juergen.fischer@syna.de
31.	Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	11.11.22		**x**	Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf
32.	Verkehrsverband Hochtaunus Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H				info@verkehrsverband-hochtaunus.de
33.	Wasserbeschaffungsverband Usingen An der Kläranlage 61250 Usingen / Tel. 06081-2033				Steffen.koerber@wasserwerk-usingen.de
34.	Bürger 1	17.11.22	**x**		
35.	Bürger 2	19.11.22	**x**		



Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU — 1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone

MU1	
0,6	(1,5)
a	
GH 11,50 m	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise
Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Anliegerstraße

15. Sonstige Planzeichen

335,68 m über NN — 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

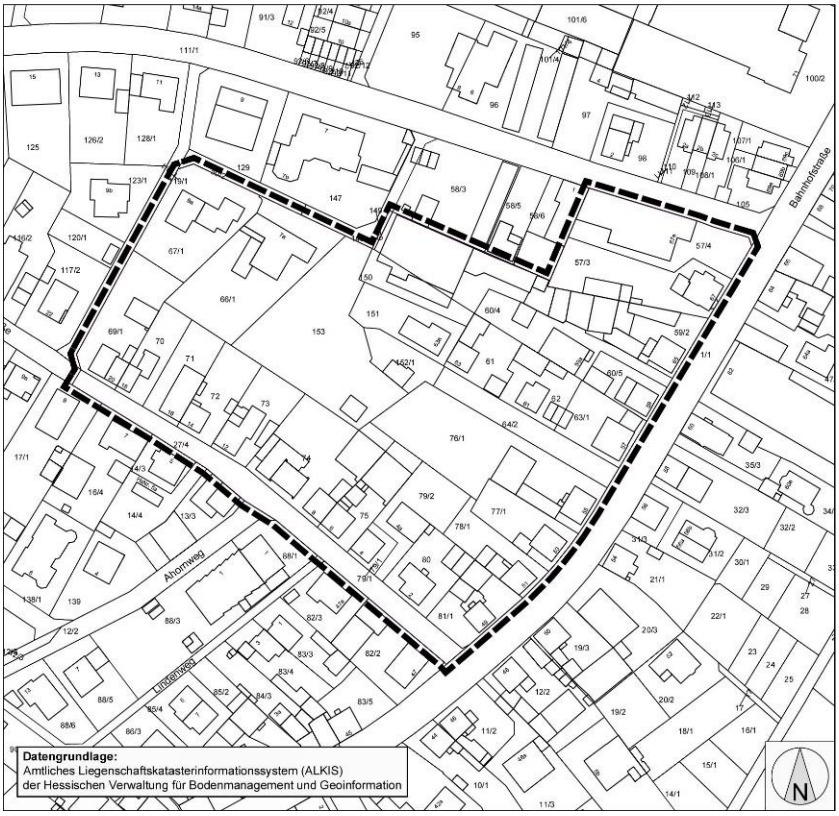
Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße"

Bearbeiter:	Rüttinger, Goerz		
Plannr.:	2132_S	Maßstab:	1:1000
Datum	19.01.2023	Format	DIN A3

Satzung

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“



Satzung

Stand: 19.01.2023

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Neu-Anspach
Stand: 19.01.2023

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

NaturProfil

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ... 6

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 6

C Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7

1 Art der baulichen Nutzung ... 7
1.1 Urbane Gebiete MU 1 – MU 3 ... 7

2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
2.1 Urbanes Gebiet MU 1 ... 8
2.2 Urbanes Gebiet MU 2, MU 3 ... 8

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 8
3.1 Bauweise ... 8
3.1.1 Urbanes Gebiet MU 1 ... 8
3.1.2 Urbanes Gebiet MU 2 ... 8
3.1.3 Urbanes Gebiet MU 3 ... 8
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 8

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten ... 9

5 Verkehrsflächen ... 9

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 9

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 10

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen ... 10

2 Staffelgeschosse ... 10

3 Einfriedungen ... 10

4 Absturzsicherungen von Dachterrassen ... 11

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen ... 12

1 Herstellungspflicht, Verwendungspflicht, Bemessungsvorschriften und Bau von Zisternen ... 12

F Hinweise ... 13

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... 13

2 Sicherung von Bodendenkmälern ... 14

3 Bodenschutz ... 14

4 Verwertung von Niederschlagswasser ... 14

5 Artenschutz ... 14

6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 15

7 Telekommunikationslinien ... 15

8 Kampfmittel ... 15

9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen ... 15

10 Abfallwirtschaft ... 15

G Begründung ... 16

1 Anlass und Aufgabenstellung ... 16
2 Lage und Abgrenzung ... 16
3 Übergeordnete Planungsebenen ... 17
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan ... 17
3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben ... 18
3.3 Landschaftsplan ... 19
4 Verfahrensablauf ... 19
5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB ... 19
6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen ... 19
7 Bestandsdarstellung und Bewertung ... 21
7.1 Städtebauliche Situation ... 21
7.2 Verkehrliche Erschließung ... 23
7.3 Landschaftliche Situation ... 24
8 Planerische Zielsetzung ... 25
8.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 25
8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung ... 25
9 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 25
9.1 Art der baulichen Nutzung ... 25
9.2 Maß der baulichen Nutzung ... 25
9.3 Bauweise ... 27
9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 27
9.5 Flächen für Carports und Garagen ... 27
9.6 Verkehrsflächen ... 28
9.6.1 Straßenverkehrsflächen ... 28
9.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 28
9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 29
10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen ... 29
10.2 Staffelgeschosse ... 29
10.3 Einfriedungen ... 29
10.4 Absturzsicherungen von Dachterrassen ... 30
11 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen ... 30
12 Artenschutzrechtliche Belange ... 30
13 Erschließung und Versorgung ... 31
13.1 Trink- und Löschwasserversorgung ... 31
13.2 Abwasserentsorgung ... 31
14 Belange des Umweltschutzes ... 32
14.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ... 32
14.2 Bodenhaushalt ... 32
14.3 Wasserhaushalt ... 33
14.4 Klima / Luft ... 34
14.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion: ... 34
14.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete ... 34
14.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ... 35
14.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 35
14.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 35

14.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 35
14.11 Wechselwirkungen 35
14.12 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB 35
14.13 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB 35
14.14 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB 36
14.15 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB 36

15 Lärm 36
15.1 Gewerbelärm 36
15.2 Verkehrslärm 36

16 Altlasten 37

H Verzeichnisse 41

1 Abbildungen 41

2 Tabellen 41

I Quellenangaben 42

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete MU 1 – MU 3

(gem. § 6a BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 sind mindestens 60% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten. Bei Satteldächern bezieht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe auf die Firsthöhe und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,50 m.

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden nächstgelegenen Höhenpunkten gemäß Planeintrag auf der jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.

Abweichend dazu liegt der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung mit „B1“ gekennzeichneten Baufenster im Urbanen Gebiet MU 2 bei 337,29 m ü. NN.

2.1 Urbanes Gebiet MU 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

2.2 Urbanes Gebiet MU 2, MU 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den Urbanen Gebieten MU1 – MU 3 sind entlang der Schubertstraße und der Bahnhofstraße Straßen- bzw. Giebelfronten (straßenseitige Gebäudelänge insgesamt) mit mehr als 25,0 m unzulässig.

3.1 Bauweise

3.1.1 Urbanes Gebiet MU 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind im Bereich der festgesetzten Baulinien nicht einzuhalten.

3.1.2 Urbanes Gebiet MU 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.1.3 Urbanes Gebiet MU 3

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind im Bereich der festgesetzten Baulinien nicht einzuhalten.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. ab dem 01.10. bis zum 28. bzw. 29.02. des Folgejahres, durchzuführen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind, sofern bautechnisch möglich, vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-nahmen) anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf diesen Flächen nicht erlaubt.

Im Urbanen Gebiet sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Auf 20 % der gärtnerisch gestalteten Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Vorschlagsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Sträucher können hierauf angerechnet werden.

Je Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene und erhaltene Bäume können hierauf angerechnet werden.

Flach- oder flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 20°) sind extensiv zu begrünen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und zu markieren.

Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu unterteilen und zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (s. Kapitel F1).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils gültigen Fassung.

Hofeinfahrten, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2 Staffelgeschosse

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite um mindestens 0,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

3 Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Mauersockel mit einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Darauf aufbauende Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen und Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,00 m über dem Mauersockel zulässig.

Alle sonstigen Einfriedungen, welche nicht entlang der Erschließungsstraßen verlaufen, sind ausschließlich als offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist bei Einfriedungen einzuhalten.

Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planeintrag zu ermitteln.

Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht oder dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste

berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Dies gilt nicht für Natursteinmauern oder Gabionen.

4 Absturzsicherungen von Dachterrassen

Die Absturzsicherung von Dachterrassen im Plangebiet sind sichtdurchlässig zu gestalten.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG)

1 Herstellungspflicht, Verwendungspflicht, Bemessungsvorschriften und Bau von Zisternen

Jede Bauherrschaft hat bei der Ausführung ihres Bauvorhabens eine Niederschlagswassersammelanlage nach Maßgabe der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Stadt Neu-Anspach zu errichten und das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen und ein Gebäude oder Gebäudeteile mit mehr als 50 m² Grundfläche errichtet wird.

Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichteter Auffangflächen, mindestens jedoch 4 cbm.

Die Niederschlagswassersammelanlage muss in ihrer Ausführung dem Stand der Technik unter Beachtung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, DIN-Normen und sonstigen verbindlichen technischen Richtlinien entsprechen. Der einwandfreie und bestimmungsgemäße Betrieb ist vom Betreiber der Anlage sicherzustellen und zu überwachen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Stadt Neu-Anspach in der jeweils gültigen Fassung.

F Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind für die Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung zu verwenden.

Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können weitere Arten, auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden.

1. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stieleiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Kultur-/Garten-Apfel	Malus domestica
Garten-Birne	Pyrus communis

2. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Liguster	Ligustrum vulgare
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana ^

3. Kletter- und Rankgehölze:

Qualität: mindestens 2 Triebe im Container, 1 St. je 5,00 lfm Wandlänge

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Berg-Waldrebe	Clematis montana
Waldrebe	Clematis-Hybriden
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hopfen	Humulus lupulus

Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Blauregen	Wisteria sinensis
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Kletterrosen	Rosa spec.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörden, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Bas. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs.4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Diese ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder Abriss von baulichen Anlagen, Rodungen sowie Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen) geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Vor Beginn der Arbeiten ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Vorhandene Nisthilfen (z. B. für den Haussperling) sind für die Zeit der Bauphase zu entfernen und sollten nach Abschluss der Bauarbeiten wieder angebracht werden. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Zur Förderung wildlebender Tierarten wird eine tierfreundliche Gestaltung beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung empfohlen.

6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den flächigen Einbau von Vlies, Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs bzw. Durchwurzelung ist zu verzichten.

7 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird.

8 Kampfmittel

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 von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Arbeiten im Bereich bestehender oder geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen und Abstimmungen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

10 Abfallwirtschaft

Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt sind die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022- 03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Kurt-Schumacher-Straße und Schubertstraße weist eine sehr heterogene Struktur auf und befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt zur städtebaulich verträglichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten zu ermöglichen. Damit soll die städtebaulich verträgliche Steuerung zukünftiger Vorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet erfolgen.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ hat eine Größe von 22.785 m² (ca. 2,3 ha) und liegt in der Gemarkung Neu-Anspach und umfasst die Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/5, 60/4, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, /81/1, 150, 151, 152/1, 153 und 27/4 (teilw.) (s. Abb. 1).

Das Plangebiet liegt zentral in Neu-Anspach, knapp 1.000 m südlich des Bahnhofs und ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen im nordöstlichen Bereich geprägt. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet sowie südlich und südwestlich Wohn- und Mischgebiete und gemischt genutzte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung entlang der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße. Unmittelbar nördlich grenzen weitere Wohnbebauung sowie ein dahinterliegender Discountermarkt an.

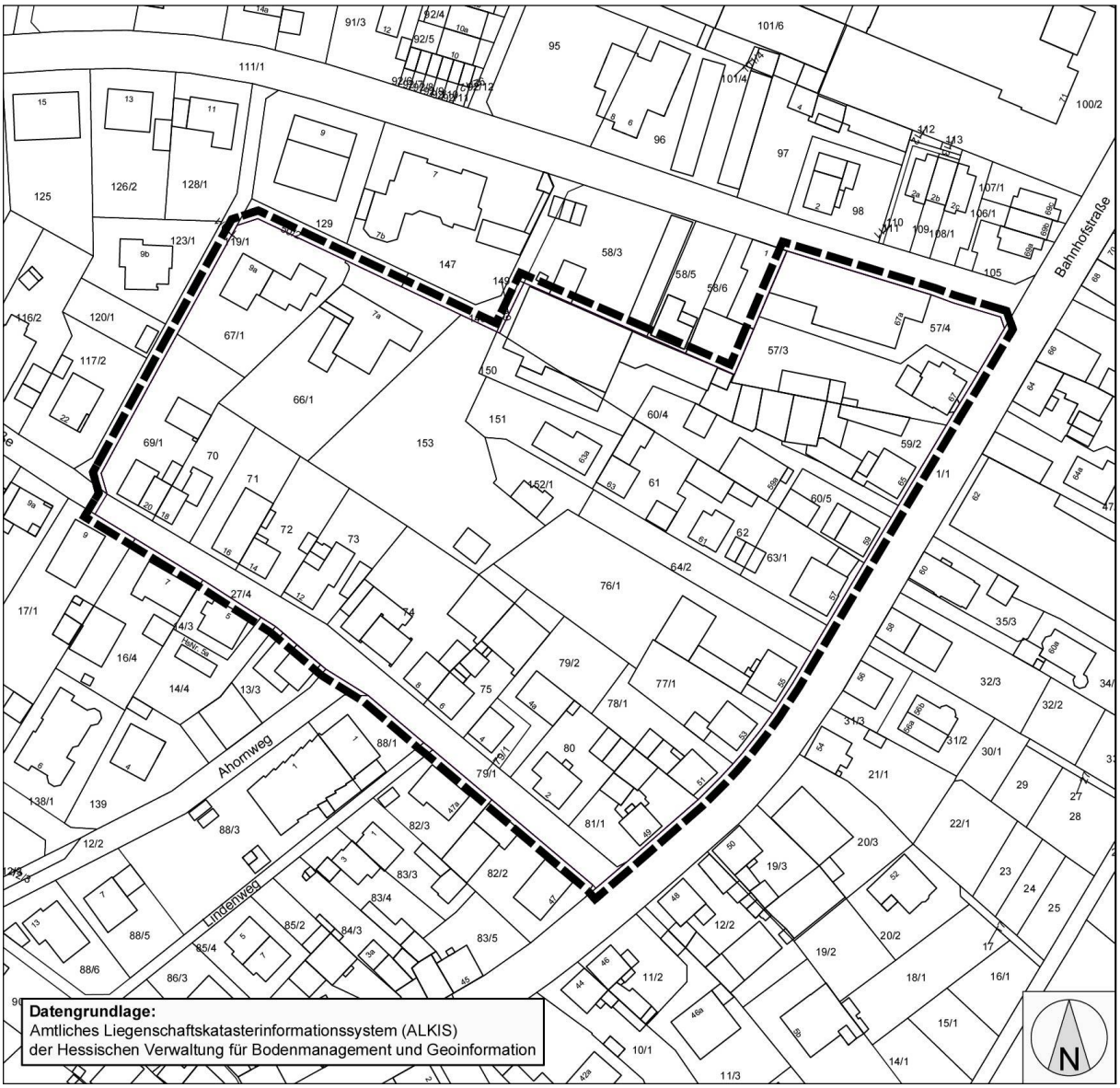


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Neu-Anspach ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als Unterzentrum ausgewiesen.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Sofern ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden ist, kann in Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können (G. 3.2.3-2 bis G3.2.3-4).

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Gemischte Baufläche im Bestand dargestellt (s. Abb. 2).

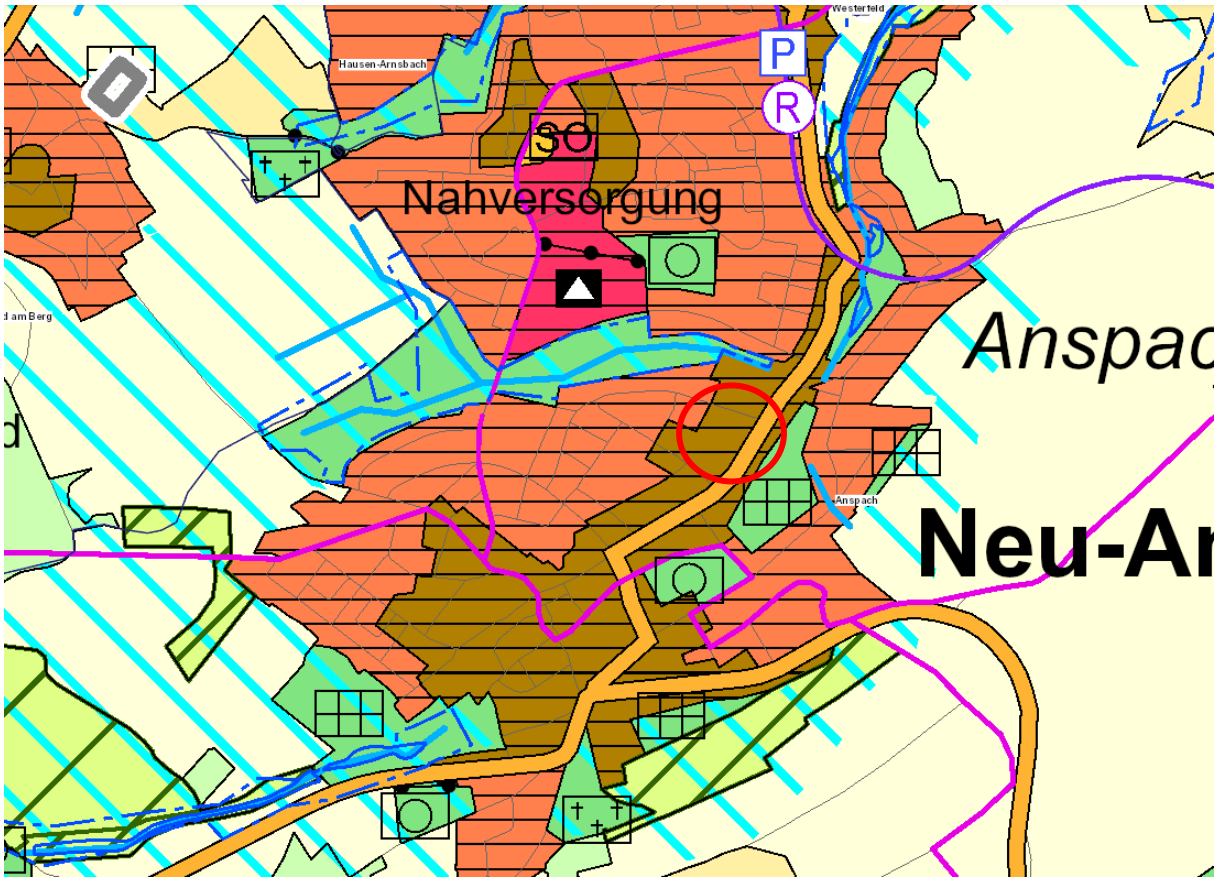


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Z3.4.1-3).

Die Festsetzung eines urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO entspricht den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und trägt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung.

3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel 3.4.1-9).

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes geplant. Urbane Gebiete sind den gemischten Bauflächen zuzuordnen und nicht den Wohnbauflächen. Die Berechnung des regionalplanerischen Dichtewertes ist daher rein formal nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 verwiesen:

> *„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt **nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten**, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).*

Nach Auffassung des Senats soll demnach durch die regionalplanerischen Dichtewerte nur die Entwicklung von Neubauflächen gesteuert werden

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Neu Anspach (2001) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe-, und Industriegebiet mit erhöhter Begrünung innerhalb von Siedlungsflächen ausgewiesen.

Von allen Seiten grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen an. Ca. 50 m nördlich des Planungsraums befinden sich Grünlandflächen und ein mit Gehölzen gesäumter Bachlauf.

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet hat eine Größe von 22.785 m² (ca. 2,3 ha), die überbaubare Fläche in den Urbanen Gebieten beträgt 11.020 m². Von daher ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 20.000 m², so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sind nach den Ausführungen des Umweltplaners (s. Kapitel G14.6) ebenfalls ausgeschlossen.

Ebenso wenig ergeben sich Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben aktuell nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) richtet.

Zur Sicherung der funktionalen und städtebaulichen Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021 eine Veränderungssperre erlassen.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/I „Ulmenweg“ von 1995 (s Abb. 3). Dieser setzt für den unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schubertstraße westlich angrenzenden Bereich Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Ein Teilbereich ist zudem als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20/I „Uhlenweg“ sind die offene Bauweise sowie zwei Vollgeschosse zulässig.

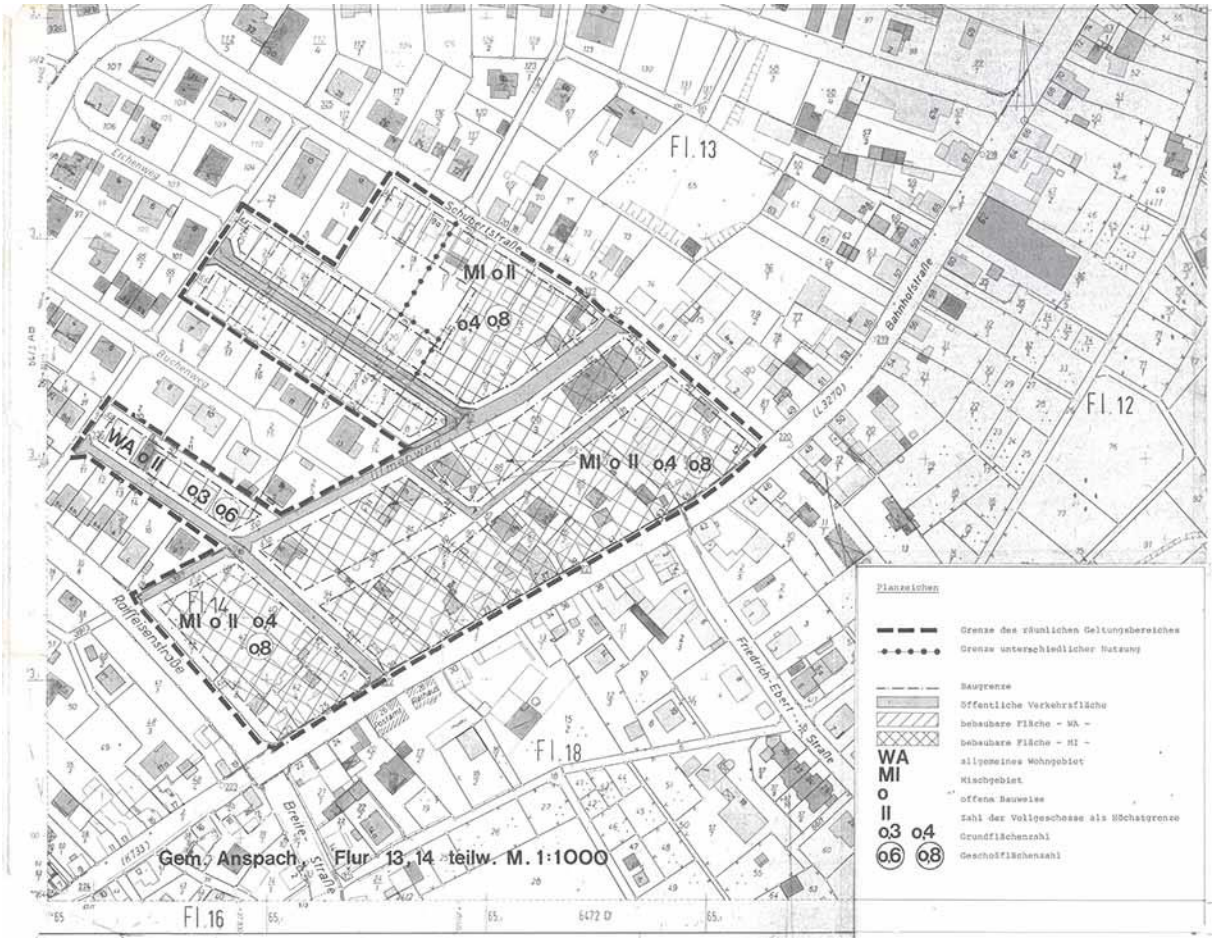


Abb. 3: Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 20/I "Uhlenweg"

Die nördlich angrenzende 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ von 1981 (s. Abb. 4) setzt für den nördlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossigkeit von zwei bis zu sechs Vollgeschossen (im Einzelfall) fest. Überwiegend sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

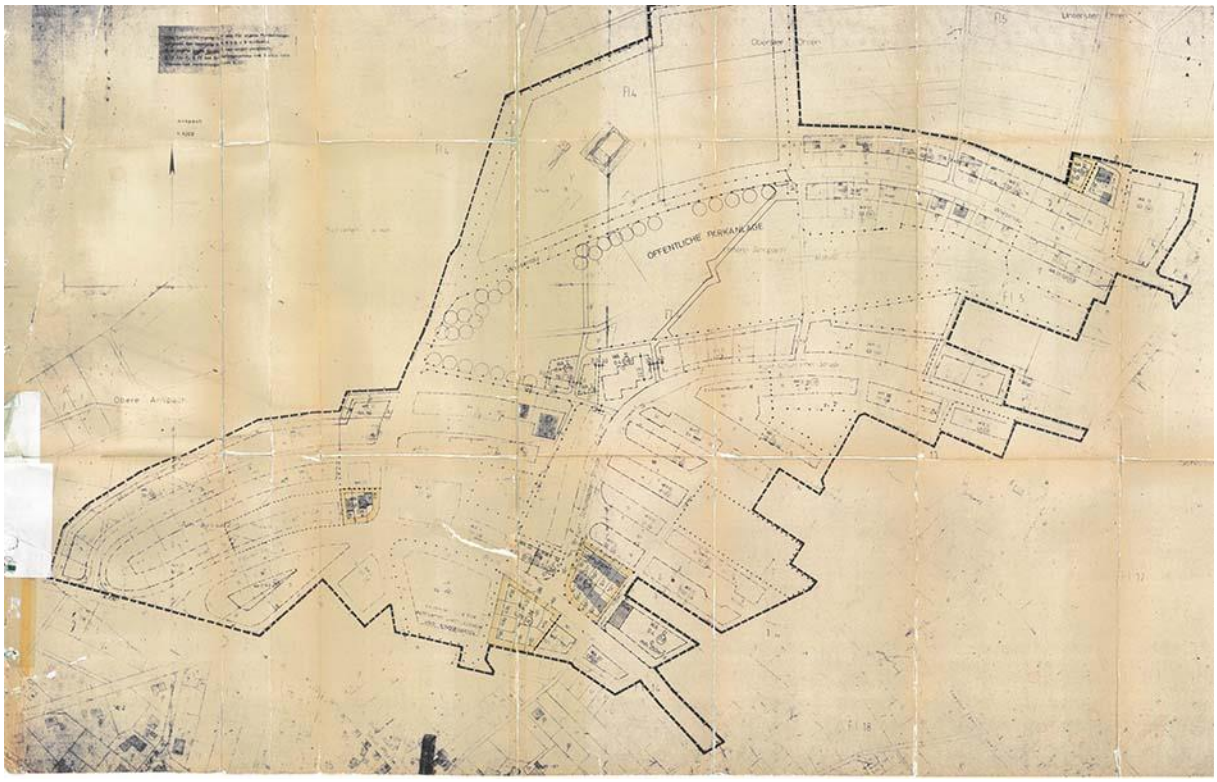


Abb. 4: Geltungsbereich der nördlich angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ansbach"

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der bebauten Ortslage von Neu-Anspach. Nördlich der Kurt-Schumacher-Straße befindet sich hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie ein achtgeschossiges Wohnhochhaus (s. Abb. 5). Weiter nördlich grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen, Werkstätten und ein Lebensmitteldiscounter an die Wohnbebauung. Ebenso entlang der Bahnhofstraße und der Schubertstraße sind überwiegend Wohnhäuser mit zwei Geschossen (zzgl. teilw. großzügigen Dachgeschossen) sowie vereinzelten gewerbliche Nutzungen (z.B. nahkauf, Kino, Immobilienvermittler) vorhanden.

Abb. 5: Kurt-Schumacher-Straße mit nördlich angrenzender Wohnbebauung (links); Bahnhofstraße mit südöstlich angrenzender Wohnbebauung (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Abb. 6: nahkauf in der Bahnhofstraße (links) und Kino in der Schubertstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Ebenso innerhalb des Plangebietes ist die Bebauung überwiegend ein- und zweigeschossig (zzgl. Dachgeschoss) und durch Wohnnutzung mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen geprägt. Entlang der Bahnhofstraße gegenüber dem nahkauf (s. Abb. 6) befindet sich eine Schreinerei und Glaserei (s. Abb. 8). Zudem sind innerhalb des Plangebietes ein Parkettstudio und eine Kfz-Werkstatt ansässig.

Abb. 7: Wohnbebauung in der Schubertstraße – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Abb. 8: Schreinerei und Glaserei an der Bahnhofstraße (links); Industrieanlagenanbieter in der Schubertstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Abb. 9: Gewerbebetriebe entlang der Kurt-Schumacher-Straße nördlich des Plangebietes; Peters Parkettstudio (links) und Kfz-Werkstatt (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Die Wohngebäude im Plangebiet sind als Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Die Dachlandschaft gestaltet sich heterogen. Im nordwestlichen Bereich der Schubertstraße sind überwiegend traufständige Satteldächer und Walmdächer mit Dachgauben im Bestand vorhanden. Vereinzelt sind giebelständige Satteldächer oder Mansarddächer vorzufinden.

Entlang der Bahnhofstraße sind ebenfalls überwiegend traufständige Satteldächer und Walmdächer im Plangebiet vorhanden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite (außerhalb des Plangebietes) sowie im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße in der näheren Umgebung finden sich jedoch ebenso giebelständige Satteldächer. Gewerblich genutzte Hallen sind überwiegend mit flach geneigten Satteldächern oder Flachdächern ausgebildet. Eine Regelmäßigkeit in der Dachlandschaft lässt sich somit im Plangebiet nicht ablesen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße, der Kurt-Schumacher-Straße und der Schubertstraße begrenzt und die Grundstücke von diesen aus erschlossen. Die Bahnhofstraße führt mit einem Straßenstich in das Quartiersinnere (s. Abb. 12). Von diesem aus werden die Grundstücke im innenliegenden Bereich des Plangebietes erschlossen.

Abb. 10: Kreuzung Kurt-Schumacher-Straße / Bahnhofstraße (links); Bahnhofstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Ebenfalls die Kurt-Schumacher-Straße wird unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet grenzend als Anliegerstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke genutzt (s. Abb. 11).

Abb. 11: Kurt-Schumacher-Straße am nordwestlichen Rand des Plangebietes – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Abb. 12: Schubertstraße (links) und Stichstraße der Bahnhofstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme*

Über die Bahnhofstraße besteht eine direkte Anbindung an die Landesstraßen L 3041, L 3270 und die Bundesstraße B456, sodass das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Die Erschließungsstraßen in und um das Plangebiet verfügen über beidseitige Gehwege. Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.

In ca. 850 m Entfernung nördlich liegt der Bahnhof Neu-Anspach, von wo aus die RB15 in Richtung Brandoberdorf und Frankfurt am Main verkehrt. An der Bahnhofstraße befindet sich zudem die Bushaltestelle „Schubertstraße“, welche von der Buslinie 59 (Grävenwiesbach – Usingen – Neu-Anspach – Wehrheim – Friedrichsdorf) bedient wird.

7.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in Neu-Anspach, knapp 1.000 m südlich des Bahnhofs und ist überwiegend durch Wohnbebauung, in Form von Einfamilienhäusern und bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einige gewerblich genutzte Gebäude, geprägt. Der Geltungsbereich ist durchzogen von Gärten mit zum Teil hohen Gehölzanteil. Die Krautschicht ist geprägt von Gräsern und häufigen Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weisklee (*Trifolium repens*), und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). In der Kategorie der Gehölze finden sich sowohl Zierpflanzen als auch heimische Arten, dazu zählen auch etliche ältere Obstbäume.

Die Gebäude- und Vegetationsstrukturen bieten vor allem siedlungsorientierten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) sowie häufigen und ungefährdeten Insekten bzw. Wirbellosen geeignete Lebensräume. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die zurückliegende Siedlungstätigkeit entsprechend überformt. Die Gartenflächen bilden privat nutzbare Erholungsräume. Durch die Baum- und Strauchbestände wird das Wohngebiet eingegrünt.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Eine wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Regelung der zukünftigen Nutzung des Plangebietes und einer verträglichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben und Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Bestandes. Diesbezüglich sind insbesondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen, um die bauliche Erweiterung in Form von Anbauten und Aufstockungen im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung zu steuern. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart der bestehenden Bebauung sowie der angrenzenden Umgebung orientieren.

Durch die Steuerung zukünftiger Bauvorhaben soll einer Überformung und gebietsunverträglichen Verdichtung des Plangebietes entgegengewirkt werden, wodurch gleichzeitig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Schubertstraße und der Stichstraße der Bahnhofstraße innerhalb des Plangebietes sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden. Um zukünftig eine Nachverdichtung des Plangebietes im inneren Bereich zu ermöglichen, soll weiterhin eine private Erschließungsstraße vorgesehen werden.

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept verfolgt die Zielsetzung,

- nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter weitmöglichst zu minimieren,
- die Neubebauung durch Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung zu strukturieren und – auch mit Blick auf eine Klimawandelanpassung – zu durchgrünen und
- den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung zu tragen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeitigen und zukünftig gewünschten Nutzungsstruktur entsprechend, werden für das Plangebiet Urbane Gebiete festgesetzt. Die Nutzungen orientieren sich grundsätzlich am Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO, die dort als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angeführten Nutzungen werden für das Plangebiet jedoch ausgeschlossen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Kleingewerbe geprägten Plangebietes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem jetzigen Gebietscharakter entsprechende, verträgliche städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In den Urbanen Gebieten erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt unter Berücksichtigung ausreichender Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung und stellt eine Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete dar. Diese Unterschreitung ist durch die Bebauungsdichte im Bestand sowie den Erhalt dieses Charakters begründet.

Die Zielsetzung der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe in den Urbanen Gebieten besteht darin, die Höhenentwicklung im Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf zulässige Gewerbebauten, zu steuern. Die Begrenzung auf 11,50 m stellt sicher, dass sich die zukünftige Höhenentwicklung im Plangebiet an dem vorherrschenden Ortsbild und der umgebenden Bestandsbebauung orientiert, welche überwiegend durch zwei Vollgeschosse zzgl. Dachaufbauten gekennzeichnet ist. Darüberhinausgehende Nachverdichtungsmöglichkeiten werden insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude als gebietsunverträglich bewertet.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung, insbesondere um der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Gebäudehöhe
MU 1	7.209 m²	31,6 %	0,6	1,5	4.325 m²	11,50 m
MU 2	5.902 m²	25,9 %	0,5	1,5	2.951 m²	11,50 m
MU 3	7.488 m²	32,9 %	0,5	1,5	3.744 m²	11,50 m
Baufläche gesamt	**20.599 m²**	**90,4 %**		**1,5**	**11.020 m²**	**/**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.786 m²	7,8 %	/		/	/
Private Verkehrsfläche	401 m²	1,8 %	/		/	/
Verkehrsfläche gesamt	**2.187 m²**	**9,6 %**	**/**		**/**	**/**
Summe	**22.785 m²**	**100 %**	**0,5 – 0,6**	**1,5**	**11.020 m²**	11,50 m

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich auf das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade (s. Abb. 13). Abweichend dazu liegt der Bezugspunkt für einzelne - in der Planzeichnung mit B1 gekennzeichnete - Baufenster bei 337,29 m ü. NN. Durch die Höhenfestsetzung wird eine durchgängig homogene Höhenentwicklung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Höhenlage der Bezugspunkte ist in den Urbanen Gebieten durch lineare Interpolation aus den beiden in der jeweiligen Erschließungsstraße nächstgelegenen Höhenbezugspunkten gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

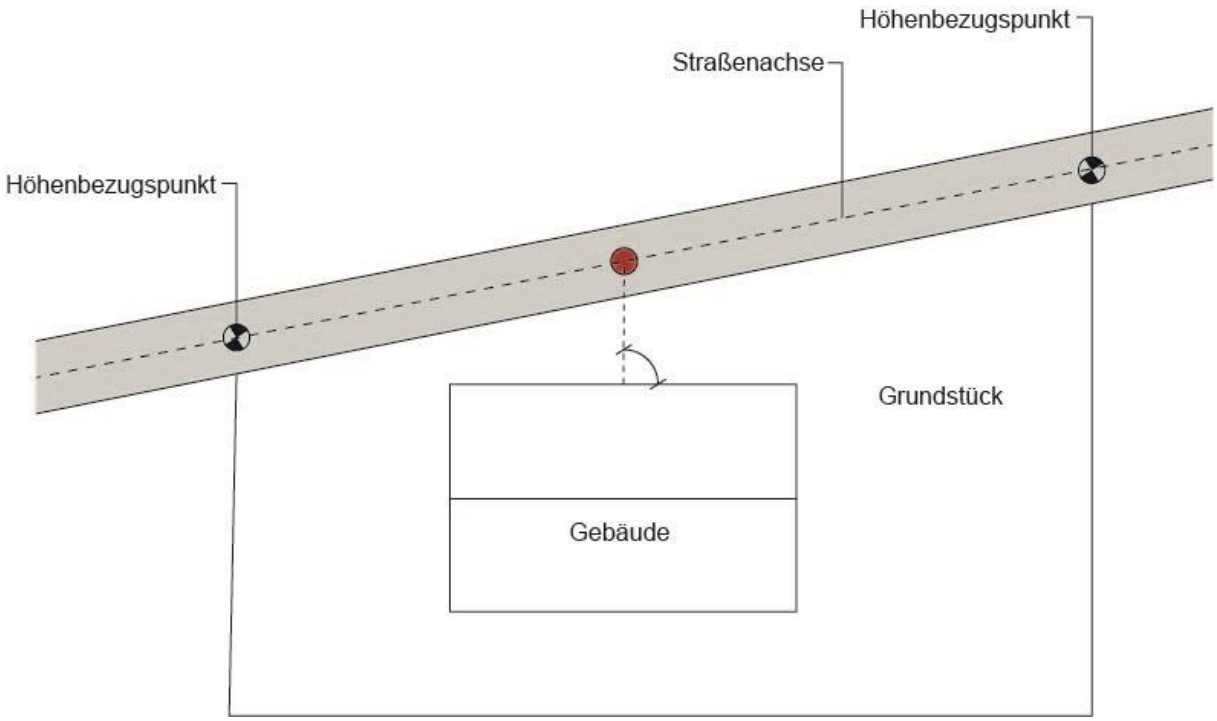


Abb. 13: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

9.3 Bauweise

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen dabei auf den festgesetzten Baulinien auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind im Bereich der festgesetzten Baulinien nicht einzuhalten. Dies entspricht der grundsätzlichen Bauweise des vorhandenen Bestandes sowie der zukünftig gewünschten städtebaulichen Struktur.

Für die Urbanen Gebiete MU 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudelänge 25 m nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und Sicherstellung einer lediglich kleinteiligen Gewerbeentwicklung.

9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert und die Einhaltung der ortsbildtypischen Bebauung entsprechenden straßenraumprägenden Raumkanten sichergestellt.

9.5 Flächen für Carports und Garagen

In dem Plangebiet ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze sowie von Garagen und Carports in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Straßenverkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung festgesetzt. Die Schubertstraße und die bestehende, von der Bahnhofstraße in das Gebiet führende Stichstraße werden somit als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

9.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Verlängerung der von der Bahnhofstraße abzweigenden Stichstraße wird zu Gunsten der Möglichkeit einer zukünftigen Erschließung der dahinterliegenden Grundstücksflächen eine private Verkehrsfläche einschließlich einer Wendeanlage mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt.

9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- **Schutz von Gehölzstrukturen**
  Gebüsche und Baumbestände sowie ggf. Einzelbäume insbesondere die alten Obstbäume sollten, sofern bautechnisch möglich, vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt werden, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-nahmen) anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf diesen Flächen nicht erlaubt.

- **Vermeidung von Vogelschlag**
  Durch Neubauten mit ungegliederten Glasfassaden erhöht sich ggf. ein Risiko für Vogelschlag. Dem soll beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegeltem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder von außen angebrachten Fliegengittern & Jalousien vorgebeugt werden. Zudem sind Überverglasung sowie stark spiegelnde Oberflächen zu vermeiden.

- **Sicherung von Nisthilfen**
  Werden Nisthilfen (z.B. für den Haussperling) für die Zeit der Bauphase entfernt, sollten diese nach Abschluss der Bauarbeiten wieder angebracht werden.

Um das Habitatangebot zu verbessern und die Besiedlung zu erleichtern, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Gärtnerische Gestaltung**
  Im Urbanen Gebiet sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Auf 20% der Gartenflächen sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Vorschlagsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Sträucher können hierauf angerechnet werden.

- **Extensive Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern**
  Zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und von Überwärmungseffekten sollen Flach- oder flachgeneigte Dächer extensiv begrünt werden. Der Substrataufbau sollte mindestens 8 cm betragen.

- **Anpflanzung von heimischen Laubbäumen**
  Je Grundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Werden vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume und/oder Obstbäume erhalten, können diese angerechnet werden.

- **Tierfreundliche Gestaltung**
  Beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung können die Lebensraumbedingungen und Besiedlungsmöglichkeiten für wildlebender Tier und Pflanzen verbessert werden.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und zu markieren sind. Zudem müssen Stellplätze für Besucher vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

Weiterhin sind die Stellplätze gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu unterteilen und zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2 Staffelgeschosse

Aus stadtgestalterischen Gründen ist es geboten, innerhalb des Plangebietes eine horizontale Gliederung der Gebäudekubaturen vorzunehmen. So soll eine auch in der Höhenentwicklung ablesbare Fassaden- und Formengliederung erreicht werden, die sich durch zurückspringende oberste Geschosslagen darstellt. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen, das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Um kleinteilige Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, die der umgebenden Bebauung entsprechen, wird festgelegt, dass Außenwände von Staffelgeschossen auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite um jeweils mindestens 0,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen.

10.3 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind.

Weiterhin wird die maximale Höhe zulässiger Grundstückseinfriedungen festgelegt. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf maximal 1,50 m betragen. Entlang der Erschließungsstraßen ist eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m zulässig, um die im Bestand vorhandene Einzäunung der Grundstücke zu den Erschließungsstraßen hin planungsrechtlich zu sichern.

10.4 Absturzsicherungen von Dachterrassen

Ebenso aus Gründen des Stadt- und Straßenbildes wird eine Regelung zur Sichtdurchlässigkeit von Absturzsicherungen von Dachterrassen festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass entsprechende Absturzsicherungen als baulich untergeordnete Bauteile errichtet werden und beispielsweise durchgehende geschlossene Wandaufgänge nicht zu einer negativen Wahrnehmbarkeit der baulichen Höhenentwicklung beitragen können.

11 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Entsprechend der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Stadt Neu-Anspach hat jede Bauherrschaft hat bei der Ausführung ihres Bauvorhabens eine Niederschlagswassersammelanlage nach Maßgabe der Satzung zu errichten und das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen und ein Gebäude oder Gebäudeteile mit mehr als 50 m² Grundfläche errichtet wird.

12 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet kommt als Teil eines potenziellen Habitats für Fledermäuse in Betracht. Durch den Eingriff in ein bereits bebautes Gebiet kommt es lediglich zu einer geringen Veränderung des Lebensraumes. Aufgrund der weitgehend identischen Betroffenheit wird die Einzelartenprüfung exemplarisch für die am ehesten zu erwartende Zwergfledermaus durchgeführt (Siehe Anhang 1, Artenschutzbericht Naturprofil 2022)

Die innerörtliche Lage bietet lediglich siedlungsorientierten und störungstoleranten Arten einen potenziellen Lebensraum. Von den direkten Eingriffen können jeweils nur einzelne Arten bzw. Brutpaare betroffen sein. Dabei überwiegen verbreitete Arten in günstigem Erhaltungszustand. Für Amsel, Rabenkrähe, Hausrotschwanz, Meisen, Rotkehlchen und weitere in Gehölzen brütende, sowie siedlungsbezogene Arten liegen potenzielle Habitatpotenziale vor. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten für Gebüschbrüter aus der Gilde gehölzbewohnender Vögel Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Darüber hinaus ist das Gehölz auch als Nahrungshabitat für mehrere Vogelarten von Belang.

Als Arten in ungünstigem Erhaltungszustand können Mauersegler, Haussperling, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe an Gebäuden geeignete Nistplätze finden. Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz und Wacholderdrossel können in den Gehölzen der Gärten geeignete Brutthabitate finden. Für die Wacholderdrossel und die Rauchschwalbe ist der unmittelbare Anschluss ans Offenland mit einem Fließgewässer eine wichtige Komponente der Habitatstruktur. Für diese Arten wird eine Einzelartenprüfung durchgeführt (Siehe Anhang 1, Artenschutzbericht Naturprofil 2022). Für die übrigen Vogelarten wird eine vereinfachte Prüfung durchgeführt (Siehe Anhang 2, Artenschutzbericht Naturprofil 2022).

Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.

Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlichen und räumlichen Vorbelastung andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die nachweislich oder mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstr./ Kurt-Schumacher-Str. / Schubertstr.", keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.

- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

13 Erschließung und Versorgung

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Stadt Neu-Anspach und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sind gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ in Mischgebieten MI bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bis 1,2 im konkreten Fall 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Da die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes MU in dem DVGW-Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ noch nicht enthalten ist, wird davon ausgegangen, dass hier die Regelungen eines Mischgebietes MI gelten.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen Änderungen im Versorgungsnetz, sodass die Trink- und Löschwasserversorgung weiterhin gewährleistet ist.

13.2 Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Machbarkeit der Entwässerung durch das Privat-Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Friedrichsdorf/Ts., geprüft. Die Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

„Das zu verplanende Gebiet ist entwässerungstechnisch dem Abflussgebiet des RÜ 6 in der Bahnhofstrasse zugeordnet. In der Bemessung der vorhandenen Rohrleitungen in der Bahnhofstrasse sowie des RÜ 6 ist die jetzt zur Bebauung anstehende Fläche bereits enthalten.

Das zur Bebauung anstehende Gebiet soll von der Bahnhofstrasse aus über einen hier bereits vorhandenen Stichweg zwischen den HA Nr. 55 + 57 erschlossen werden. In diesem Stichweg ist bereits eine Rohrleitung DN 250 STZ, ca. 61 m lang verlegt. Der Stichweg soll in nordwestlicher Richtung verlängert werden. Somit ist auch die Entwässerungsleitung zu verlängern.

Im beiliegenden Lageplan haben wir den Bestand und die Verlängerung der Entwässerungsleitung mit dem direkt zugeordneten Entwässerungsgebiet dargestellt. Es handelt sich um eine Flächengröße von 0,78 ha.

In der beiliegenden Berechnung der Regen- und Schmutzwassermengen nach dem Zeitbeiwertverfahren haben wir die Berechnungsgrundlagen aus der Bemessung des RÜ 6 zugrunde gelegt und die anfallenden Wassermengen ermittelt. Die gesamte anfallende Wassermenge ermittelt sich demnach zu 75,78 l/s. Der Bestandskanal im Stichweg hat ein Leistungsvermögen von ca. 83 l/s. Somit ist dieser Kanal in der Lage die anfallende Mischwassermenge schadlos abzuleiten.

Die Verlängerung des Mischwasserkanales mit rd. 63 m Länge ist mit einem Mindestgefälle von ca. 19 % zu verlegen.

Sollte der von uns gemäß beiliegender Vorplanung - Lageplan und Längsschnitt - vorgeschlagenen Erweiterung der Entwässerungsanlage im Stichweg Bahnhofstrasse zugestimmt werden, kann aus entwässerungstechnischer Sicht dem Bebauungsplan -Vorentwurf zugestimmt werden.“[a]

14 Belange des Umweltschutzes

14.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist bereits überbaut bzw. versiegelt und wird als Wohngebiet genutzt. Die unbebauten Flächen liegen in Form von Gärten mit Gehölzen vor. Die straßenabgewandten begrünten Bereiche hinter den Gebäuden sind gepflegt und weisen einen hohen Anteil heimischer (Obst) Bäume auf. Die Bäume besitzen zum Teil Höhlen und können wie die Gebüsche von freibrütenden Vogelarten genutzt werden. In den Bäumen wurden zwei Altnester gefunden. Zu erwarten sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner.

Die Dachflächen sind nicht begrünt; ein Gebäude weist dichte Fassadenbegrünung auf. Die Fassade einiger Backsteingebäude sowie vorhandene Scheunen eignen sich für Vögel oder für Fledermäuse als Brutplatz bzw. Quartier. Die Rollladenkästen eignen sich bei länger ausbleibender Nutzung als Tagesquartier für Fledermäuse.

Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Durch den Bebauungsplan verringert sich die unbebaute Fläche. Im Grundsatz können bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare oder höherwertige Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden.

14.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Gemäß Bodenviewer von Hessen stehen im Planungsgebiet natürlicherweise Lockerbraunerden aus bimsaschereichen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Das Substrat besteht aus 3 bis 6, z.T. 8 dm Bimsaschefließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Quarzit oder quarzitischem Sandstein, örtl. Schiefer (Paläozoikum, Präperm)

Die Morphologie zeichnet sich durch unterschiedliche Reliefpositionen in Hochlagen des Taunus aus. Die natürliche Feldkapazität ist gering, ebenso wie das Nitratrückhaltevermögen. Das Ertragspotential ist mittel. Die Standorttypisierung beschreibt Standorte mit geringem Wasserspeicherungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt.

Da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, sind die Böden im Planungsgebiet jedoch stark überformt. Die siedlungsbedingten Einflüsse äußern sich in Umlagerung, Verdichtung, Stoff- und Substrateinträgen und/oder Überbauung. Aufgrund der Vorbelastungen ist somit von einer geringen bis fehlenden Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt auszugehen. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) liegen kaum noch vor.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits stark versiegelt, die Auswirkungen sind daher unerheblich angesichts der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich weitere Bodenversiegelungen im Außenbereich vermieden werden können.

Die Funktionen des Bodenhaushalts können durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß gegebenenfalls aufgewertet werden.

14.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Nördlich verläuft der Ansbach in ca. 150 m Entfernung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtgebiet von Neu Anspach. Die umliegenden Baugrundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen. Das Gebiet gehört zum Hydrologischen Großraum „West- und mitteldeutsches Grundgebirge“ zum Raum des „Rheinisches Schiefergebirge“ und dem Teilraum „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“.

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet. Gemäß §5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Laut Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) handelt es sich im Planungsgebiet um Standorte mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Den Untergrund bildet Festgestein aus silikatischem Sediment, welcher als Grundwasser-Geringleiter eingestuft wird. Durch die bestehende Siedlungstätigkeit ist jedoch von weitgehend anthropogen überformten Standorten auszugehen. Die Fläche ist überwiegend überbaut, versiegelt bzw. befestigt. Für den Wasserhaushalt hat das Planungsgebiet daher nur eine nachrangige Bedeutung.

Auswirkungsprognose:

Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber dem Ist-Zustand erhöht, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebiets für den Wasserhaushalt jedoch als unerheblich zu bewerten ist. Es ist von einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Durch Rückhalt, Speicherung des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser können die Funktionen des Wasserhaushalts aufgewertet werden.

14.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:

Neu-Anspach liegt auf einer Höhe von 340 m ü. NN, das Klima ist kontinental und gehört zur Klimazone der Mittelbreiten.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 13 °C mit 111 Regentagen. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten. In der Nacht liegt der Durchschnitt bei 4° Celsius. Die Sonnenscheindauer beträgt ungefähr 4 Stunden pro Tag.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslage von Neu Anspach. Es handelt sich somit um einen Wirkraum für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, der bei austauscharmen Wetterlagen von der Kaltluftproduktion im Außenbereich und den damit verbundenen thermischen Luftströmungen profitieren kann. Nördlich des Planungsgebiets in ca. 100 m Entfernung befindet sich Grünland. Diese größeren Kaltluft produzierenden Freiflächen können sich begünstigend auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet auswirken.

Das Gebiet ist zwar versiegelt, aber auch von Bäumen umgeben, hinsichtlich der lokalklimatischen Situation ist es daher als neutral bis vorbelastet einzustufen. Aufgrund der vorhandenen bzw. umgebenden Bebauung findet keine nennenswerte Kaltluftproduktion statt und ist kein nennenswertes Flurwindsystem ausgebildet. Da das Planungsgebiet stark versiegelt und überbaut ist, trägt es zu Überwärmungseffekten bei, die vorhandenen Bäume mildern diesen Effekt durch ihre Fähigkeit, zur Frischluftentstehung und zur Luftfeuchte beizutragen.

Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortslage. Durch die Vorbelastung des Gebietes sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

Mit einer Durchgrünung des geplanten urbanen Gebiets (Dach- bzw. Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

14.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet wird von einer Seite von einer stark befahrenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und zwei Nebenstraßen begrenzt. Die Flurstücke sind hauptsächlich mit Einfamilienhäusern oder bis zu dreistöckigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Es handelt sich um innerörtliche Grundstücke, die gut einsehbar sind und in den Gartenbereichen Freiraum- und Erholungsfunktion besitzen.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Bebauungskonzept soll eine verträgliche städtebauliche Dichte hergestellt werden, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort gerecht wird. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet wird sich durch Neu- und Umbauten verändern. Die private Erholungsfunktion in den Freiräumen wird sich aufgrund des neuen Wohnraumes verringern.

14.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Planungsraum und seinem Umfeld liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher ausgeschlossen. Das Gebiet liegt im Naturpark Hochtaunus. Durch die innerörtliche Lage wird nicht in dessen Schutzziele eingegriffen.

14.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Festsetzung des urbanen Gebiets sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für urbane Gebiete wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

14.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Kultur- oder Sachgüter

14.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan-Entwurf lässt keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen zu. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das für ein urbanes Gebiet übliche Maß hinaus.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

14.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die neu entstehenden Dächer eignen sich ggf. für die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solarpanelen.

14.11 Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wider. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

14.12 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine im Bestand untergenutzte Fläche des Innenbereichs. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

14.13 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

14.14 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

14.15 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB

Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus.

15 Lärm

15.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde auf Anregung der in der Offenlage eingegangener Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eine Schalltechnische Stellungnahme zur Beurteilung der Planungen hinsichtlich der beabsichtigen Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung durch den TÜV Hessen GmbH erstellt. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

> *„Im Falle einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung kann nach der Auffassung des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass in der momentan unbeplanten Situation die Betriebe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nachweisen müssten. Eine Erhöhung des Schutzanspruches auf die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte hier unweigerlich eine Gefährdung der Bestandsbetriebe zur Folge und wäre auch nicht mit dem Betrieb des Kinos in der Schubertstraße im benachbarten Mischgebiet verträglich.“*
>
> *„Angesichts der vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet und dem Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung der höheren Verwaltungsgerichte erscheint im vorliegenden Fall die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO grundsätzlich möglich und aus schalltechnischer Sicht auch sinnvoll.“* [b]

15.2 Verkehrslärm

Die Bahnhofstraße stellt derzeit eine Tempo-50-Zone dar. Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme[c] vom Januar 2020 durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 3270 (in Teilen Bahnhofstraße im Plangebiet) überprüft.

Zur Beurteilung der Schallbelastung wurde eine schalltechnische Berechnung mittels eines Lärmmodells durchgeführt und zunächst die Beurteilungspegel für die derzeitige Bestandssituation ohne Geschwindigkeitsbegrenzung ermittelt. Im Bereich des Plangebietes sind dabei die Grenzwerte für Mischgebiete nach den Vorgaben der Lärmschutzrichtlinie-StV von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht ausschlaggebend. Die übrigen Gebäude entlang der L 3270 sind als Wohn-/Misch- und Gewerbegebiete klassifiziert.

An 4 der insgesamt 156 Gebäude entlang der L 3270 wurden die Richtwerte der Lärmschutzrichtlinie-StV am Tag um 1-2 dB(A) überschritten. An 3 der Gebäude werden die Richtwerte der Lärmschutzrichtlinie-StV in der Nacht um 1-3 dB(A) überschritten. Keines der Gebäude mit Überschreitungen befindet sich im Plangebiet oder unmittelbar daran angrenzend.

Aufgrund der Überschreitung der Richtwerte wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung von 30 km/h für die L 3270 rechnerisch simuliert und den Beurteilungspegeln im Bestand gegenübergestellt. Daraus ergab sich, dass bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, für Pkw und Lkw am Tag und in der Nacht im Bereich der L 3270 die Beurteilungspegel um bis zu 2,4 dB(A) gesenkt werden können.

Für die Gebäude im Bereich des Plangebietes (Bahnhofstraße 49 - 67) wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht der als Mischgebiet klassifizierten Gebäude gemessen. Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h kann jedoch auch in diesem Bereich eine Pegelreduzierung um 2,4 dB(A) tags sowie nachts erzielt werden.

Die rechtliche Voraussetzung für verkehrliche Maßnahmen wird durch die teilweisen Überschreitungen der Richtwerte und die Verbesserung der Situation erfüllt. Nach den Vorgaben der Lärmschutzrichtlinie-StV muss mit einer verkehrlichen Maßnahme eine Pegelminderung um mindestens 3 dB(A) nachgewiesen werden, diese werden gemäß der Aufrundungsregel bereits bei 2,1 dB(A) erreicht.

Für das Land Hessen gilt seit 29.06.2015 eine ergänzende Regelung gemäß dieser bei Überschreitungen der sogenannten Schwellenwerte, Beurteilungspegel über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die vorgenannte Pegelminderung von 3 dB(A) nicht mehr zwingend nachgewiesen werden muss. Hierbei gilt der Grundsatz, dass sich bei diesen Pegelhöhen selbst geringfügige Senkungen der Beurteilungspegel (im Bereich von 1 dB(A)) positiv auswirken.

Die Pegelminderung, die im Grunde nur geringfügig ausfallen müsste, ist in jedem Fall gegeben. Selbst die geforderten 3 dB(A) bzw. 2,1 dB(A) Pegelminderung der Lärmschutzrichtlinie-StV kann an fast allen Gebäuden mit Überschreitungen erzielt werden.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf Grundlage der schalltechnischen Stellungnahme dazu entschlossen, in betreffendem Bereich der Bahnhofstraße zu Nachtzeiten eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h einzuführen. Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Umsetzung.

16 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ befinden sich Altstandorte, die in der Altflächendatei als Teil des hessischen Bodeninformationssystems des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst sind.

Ergänzend zu den eingetragenen Altstandorten und bestehenden Anhaltspunkten zu Bodenbelastungen wurde durch die HPC AG, Kriftel, am 31.03.2022 eine tiefgreifende Bauaktenrecherche durchgeführt sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen ausgesprochen. Die Handlungsempfehlungen der HPC AG sind in der nachfolgenden Tabelle als Zusammenfassung des jeweiligen Standortes eingepflegt.

Standort	ALTIS Nr. (Art der Fläche)	Betrieb	Gefährdungs-potenzial
Bahnhofstraße 67-67a	434.007.010-000.099	Schlosserei und Schweißerei Herstellung von Maschinen für sonstige bestimmte	mäßig hoch

		Wirtschaftszweige, anderweitig nicht genannt Herstellung von Metallwaren, anderweitig nicht genannt	 hoch
Die Bauaktenauswertung ergab, dass die Grundstücke Bahnhofstraße 67 und 67a seit mindestens 1921 von einer Maschinenfabrik zur Herstellung von Maschinen gewerblich genutzt werden. *Nach der Bauakte erfolgten in der Vergangenheit immer wieder Bauarbeiten auf den Grundstücken Bahnhofstraße 67 und 67a zur Erweiterung und Umbau des bestehenden Gebäudebestands.* *Durch die Herstellung von Maschinen ist eine altlastenrelevante Nutzung gegeben.* *Das Grundstück Bahnhofstraße 67 und 67a ist unter der ALTIS-Nummer 434.007.010-000.099 bereits erfasst. Nach derzeitigem Stand wird das Grundstück weiterhin gewerblich genutzt. Eine Ergänzung der Altflächendatei ist nicht erforderlich.* *Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.*[d]			
Bahnhofstraße 59	434.007.010-000.054	Kohlehandlung und Spedition	hoch
1929 wurde das Wohnhaus und 1937 der Stall errichtet, der später rückgebaut und durch Garagen ersetzt wurde. *Der Speditionsbetrieb ist für das Grundstück Bahnhofstraße 59 a in der Altflächendatenbank unter der ALTIS-Nr. 434.007.010-000.054 erfasst, da sich dort die Garagen und die Kohlenlagerung befand.* *Die Haltung von Tieren ist in der Altflächendatenbank nicht zu erfassen, da es sich hierbei um keine gewerbliche Tierhaltung handelte, sondern zum Eigenbedarf.* *Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.*[d]			
Bahnhofstraße 53	434.007.010-000.166	Schleiferei und Dreherei	hoch
Die Auswertung der Bauakte ergab, dass es sich hierbei um ein Wohnhaus mit Werkstatt handelt. In der Werkstatt wurden ab 1969 zwei Drehbänke betrieben. *Hierbei handelt es sich um eine altlastenrelevante Nutzung, die bereits in der Altflächendatenbank unter der ALTIS-Nr. 434.007.010-000.166 erfasst ist.* *Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.*[d]			
Schubertstraße 8	434.007.010-000.081	Spedition erlaubnispflichtiger gewerblicher Güterkraftverkehr (Fuhrwerksbetrieb) Ehem. Viehställe	hoch hoch

Die Auswertung der Bauakten ergab, dass das Grundstück zunächst mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden wie Scheune und Ställen bebaut wurde.

Das Grundstück Schubertstraße 8 wurde dann nach Westen weiter mit Garagen für den Speditionsbetrieb bebaut. Nähere Angaben zur Spedition sind der Bauakte nicht zu entnehmen.

In der Altflächendatenbank ist das Grundstück aufgrund der altlastenrelevanten Nutzung durch die Spedition unter der ALTIS-Nr. 434.007.010-000.081 erfasst.

Eine Erfassung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht erforderlich, da die Haltung von Tieren (Schweinen) dem Eigenbedarf diente und keine gewerbliche Haltung war.

Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.[d]

Tab. 2: In ALTIS erfasste Altstandorte im Plangebiet

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Standorte, die durch die HPC AG bezüglich einer Nacherfassung in der Altflächendateiüberprüft wurden. Ihre ehemaligen Nutzungen wurden mittels der Bauaktenrecherche durch die HPC AG untersucht. Bis auf einen Standort besteht gemäß der Untersuchung kein weiterer Handlungsbedarf. Der nachzuerfassende Standort ist in nachfolgender Tabelle inklusive der Handlungsempfehlung der HPC AG beschrieben.

Standort	Betrieb
Bahnhofstraße 59a	Planung, Vertrieb und Montage von tageslicht- und lüftungstechnischen Produkten sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) Kohlenhandlung mit Kohlelagerhalle
Die Auswertung der Bauakte Bahnhofstraße 59a ergab, dass auf dem Grundstück Bahnhofstraße 59a eine Kohlehandlung betrieben wurde. *Vermutlich ab 1927 wurde mit der Errichtung der Kohlenlagerhalle der Kohlehandel begonnen bzw. ausgedehnt.* *Der Handel mit Brennstoffen und der damit verbundene Transport der Güter (Spedition) ist eine altlastenrelevante Nutzung, die in der Altflächendatenbank unter der ALTIS-Nr. 434.007.010-000.054 bereits erfasst ist. Eingetragen sind die Spedition und der Kohlenhandel.* *In der Altflächendatenbank sollte der bestehende Eintrag um die Hausnummer 59 a ergänzt werden. Ansonsten besteht kein weiterer Handlungsbedarf.*[d]	

Tab. 3: Nachzuerfassende Altstandorte im Plangebiet

Die Altstandorte sind in nachfolgender Übersichtskarte dargestellt:

Abb. 14: Übersichtskarte Altstandorte - *(blau = Altstandort in ALTIS erfasst; orange = nachzuerfassende Flächen; braun = untersuchte und nicht nachzuerfassende Flächen)*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Aufgrund der Anhaltspunkte für Bodenbelastungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV im Plangebiet, ist die Stadt Neu-Anspach daher im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials dazu verpflichtet, sich gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie das Gefahrenpotenzial zu verschaffen.

Die entsprechenden in Betracht kommenden Stellen werden im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme zu den vorliegenden Erkenntnissen über mögliche Bodenbelastung bzw. die Auswirkungen nach Erkenntnissen aus vergleichbaren Fällen angefragt.

Damit kommt die Stadt Neu-Anspach ihrer Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach. Erforderliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 17
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 18
Abb. 3: Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 20/I "Uhlenweg" 20
Abb. 4: Geltungsbereich der nördlich angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ansbach" 21
Abb. 5: Kurt-Schumacher-Straße mit nördlich angrenzender Wohnbebauung (links); Bahnhofstraße mit südöstlich angrenzender Wohnbebauung (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme* 21
Abb. 6: nahkauf in der Bahnhofstraße (links) und Kino in der Schubertstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme* 22
Abb. 7: Wohnbebauung in der Schubertstraße – *Quelle: Eigene Aufnahme* 22
Abb. 8: Schreinerei und Glaserei an der Bahnhofstraße (links); Industrieanlagenanbieter in der Schubertstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme* 22
Abb. 9: Gewerbebetriebe entlang der Kurt-Schumacher-Straße nördlich des Plangebietes; Peters Parkettstudio (links) und Kfz-Werkstatt (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme* 23
Abb. 10: Kreuzung Kurt-Schumacher-Straße / Bahnhofstraße (links); Bahnhofstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme* 23
Abb. 11: Kurt-Schumacher-Straße am nordwestlichen Rand des Plangebietes – *Quelle: Eigene Aufnahme* 24
Abb. 12: Schubertstraße (links) und Stichstraße der Bahnhofstraße (rechts) – *Quelle: Eigene Aufnahme* 24
Abb. 13: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade 27
Abb. 14: Übersichtskarte Altstandorte - *(blau = Altstandort in ALTIS erfasst; orange = nachzuerfassende Flächen; braun = untersuchte und nicht nachzuerfassende Flächen)* 40

2 Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz 26
Tab. 2: In ALTIS erfasste Altstandorte im Plangebiet 39
Tab. 3: Nachzuerfassende Altstandorte im Plangebiet 39

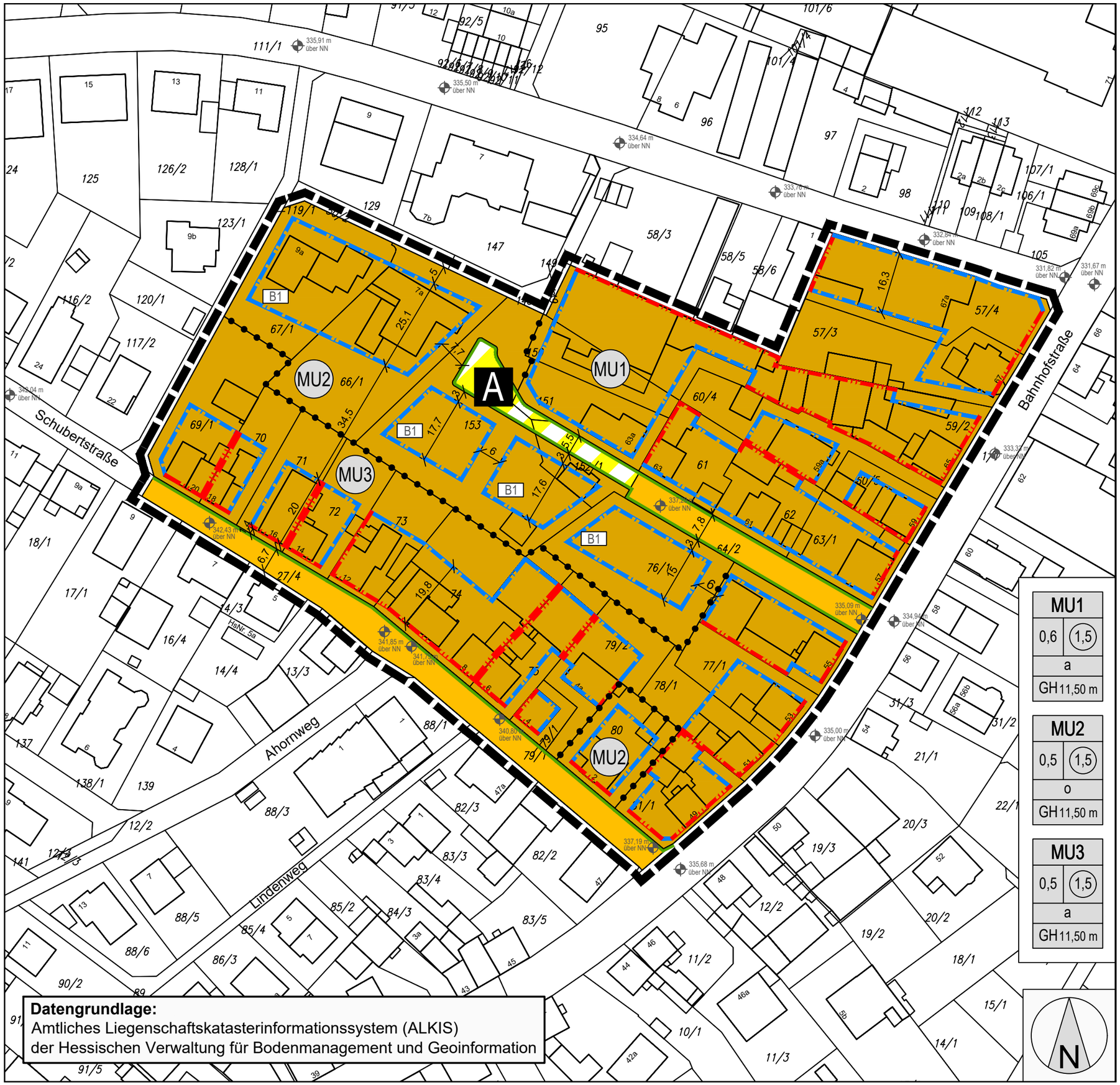
I Quellenangaben

[a] Privat – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Friedrichsdorf/Ts.: Baumaßnahme Entwässerungsanlage der Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach, geplante Baugebietserweiterung Schubertstrasse – Bahnhofstrasse – Kurt Schumacher-Strasse, Februar 2022

[b] TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main: Stellungnahme Nr. T 5359 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach – hier: Schalltechnische Beurteilung der Planungen hinsichtlich der beabsichtigten Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung, Dezember 2022

[c] Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Fulda: Schalltechnische Stellungnahme zur Überprüfung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 3270, aus Lärmschutzgründen, Januar 2020

[d] HPC AG, Kriftel: Bauaktenrecherche vom 31.03.2022



Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU — 1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone

MU1	
0,6	(1,5)
a	
GH 11,50 m	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise
Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Anliegerstraße

15. Sonstige Planzeichen

335,68 m über NN — 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße"

Bearbeiter:	Rüttinger, Goerz		
Plannr.:	2132_S	Maßstab:	1:1000
Datum	19.01.2023	Format	DIN A3

Satzung

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“

Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Neu Anspach

Bahnhofstr. 26 -28
61267 Neu-Anspach

Auftragnehmer:

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
E-Mail: info@naturprofil.de

Stand: März 2022

Bearbeitung:

Projektleitung:	M. Schaefer (Dipl.-Ing.)
Sachbearbeitung:	J. Rottnick (M. Sc.)
Layout:	M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1 EINLEITUNG 1

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG 1
1.2 LAGE UND UMFANG DES VORHABENS 1
1.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 2
1.4 METHODIK 5
1.4.1 Methodisches Vorgehen 5
1.4.2 Einbeziehung von Maßnahmen 5
1.5 DATENGRUNDLAGEN 6

2 RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT 7

2.1 BIOTOPSTRUKTUR 7
2.2 WIRKFAKTOREN 11
2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse 11
2.2.2 Anlagebedingte Wirkprozesse 11
2.2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse 11
2.3 PFLANZENARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE 12
2.4 TIERGRUPPEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE 12
2.4.1 Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien 12
2.4.2 Schmetterlinge 12
2.4.3 Reptilien 13
2.4.4 Säugetiere 13
2.5 EUROPÄISCHE VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VSCHRL 14
2.6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN 15
2.6.1 Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“) 15
2.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 16
2.7 BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE BZW. EUROPÄISCHEN VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE 17
2.7.1 Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 17
2.7.2 Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 17

3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUS-SETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSCHG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL 18

4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS 19

QUELLEN 20

ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG 21

GIRLITZ (*SERINUS SERINUS*) 21
KLAPPERGRASMÜCKE (*SILVIA CURRUCA*) 25
STIEGLITZ (*CARDUELIS CARDUELIS*) 29
WACHOLDERDROSSEL (*TURDUS PILARIS*) 33
HAUSSPERLING (*PASSER DOMESTICUS*) 37
RAUCHSCHWALBE (*HIRUNDO RUSTICA*) 41
MEHLSCHWALBE (*DELICHON URBICUM*) 45
MAUERSEGLER (*APUS APUS*) 49
ZWERGFLEDERMAUS (*PIPISTRELLUS PIPISTRELLUS*) 53

ANHANG 2: DARSTELLUNG DER BETROFFENHEITEN ALLGEMEIN HÄUFIGER VOGELARTEN 57

ANHANG 3: VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN 59

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1) Lage des Vorhabens 2
Abbildung 2 & 3) Backsteingebäude mit Spalten 8
Abbildung 4 & 5) Einblicke in das Landschaftsbild des Gebietes 9
Abbildung 6) Gebäude mit Fassadenbegrünung 10
Abbildung 7) Nahegelegener Bachlauf 10
Abbildung 8) Außenbereich im Planungsraum 10

Tabelle 1: Betroffenheit von Vogelarten in ungünstigem Erhaltungszustand im Wirkraum des Vorhabens 18

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Kurt-Schumacher-Straße und Schubertstraße weist eine sehr heterogene Struktur auf und befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt zur städtebaulich verträglichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten zu ermöglichen. Damit soll die städtebaulich verträgliche Steuerung zukünftiger Vorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet erfolgen.

Um ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem späteren Bauvorhaben entgegenstehen, wird auf der Ebene der Bebauungsplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „besonders geschützter Arten“ (FFH- und VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Mit der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Büro Naturprofil/ Dipl.-Ing. M. Schaefer 2021 beauftragt.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die geplante Nutzungsänderung bzw. die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG zu prüfen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird gemäß dem aktuellen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 2015), erarbeitet.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ hat eine Größe von 22.785 m² (ca. 2,3 ha) und liegt in der Gemarkung Neu-Anspach und umfasst die Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/5, 60/4, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, /81/1, 150, 151, 152/1, 153 und 27/4 (teilw.) (s. Abb. 1).

Das Plangebiet liegt zentral in Neu-Anspach, knapp 1.000 m südlich des Bahnhofs und ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen im nordöstlichen Bereich geprägt. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet sowie südlich und südwestlich Wohn- und Mischgebiete und gemischt genutzte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung entlang der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße. Unmittelbar nördlich grenzen weitere Wohnbebauung sowie ein dahinterliegender Discountermarkt an. In

nördlicher Richtung liegt, nach einer weiteren Baureihe, in knapp 50 m Entfernung ein Grünlandgeprägter Offenlandbereich mit einem dicht bewachsenen Bach.

Abbildung 1) Lage des Vorhabens (rot), Quelle: www.geoportal.hessen.de

1.3 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 20/7) verankert.

Die Vorgaben des europäischen Artenschutzes werden im Bundesnaturschutzgesetz (vom 29.07.2009) in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt.

Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden – falls nicht anders angegeben - auf diese Fassung.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten** Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote)."

Diese Verbote werden in dem für Vorhaben nach Baugesetzbuch (BauGB) und damit für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevanten **Absatz 5** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkretisiert:

"[1] Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

[2] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 <u>nicht</u> vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 <u>nicht</u> vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 <u>nicht</u> vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

[3] Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

[4] Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

[5] *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in **Anhang IV der FFH-Richtlinie** aufgeführten **Tier- und Pflanzenarten** sowie die **heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie**.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für Vorhaben nach dem BauGB einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- Keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- Das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- Das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Gemäß Satz 5 des **§ 39 Abs. 1 BNatSchG** ist es ferner verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Diese Verbote gelten jedoch nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

1.4 Methodik

1.4.1 Methodisches Vorgehen

Grundsätzlich bezieht sich die Artenschutzprüfung auf den **Wirkraum des Vorhabens**, d. h. den Bereich der Landschaft, in dem erfahrungsgemäß oder mit hinreichender Gewähr erkennbar mit bau-, anlage- und/oder betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber den zu beurteilenden Arten zu rechnen ist. Der im Weiteren als **„Planungsgebiet“** bezeichnete Landschaftsraum entspricht hier im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, bezieht ggf. aber auch relevante Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches, in diesem Fall die nördlich gelegenen Grünflächen mit ufergehölzreichem Bachlauf. Da an das Planungsgebiet an den übrigen Grenzen bestehende Siedlungsflächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Tierwelt anschließen, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser Richtung keine darüber hinausgehenden Störwirkungen initiiert werden.

Im Februar 2022 fanden Begehungen des Planungsgebiets statt. Dabei erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Biotoptypen, auf deren Basis eine Potenzialabschätzung für die relevanten Artengruppen vorgenommen wird. Als Bezugsrahmen für Verbreitungsangaben wird das Messtischblatt Nr. 5717 herangezogen.

Soweit Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten als für das Vorhaben relevant eingestuft werden, wird im nächsten Schritt geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Wenn Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sein sollten, erfolgt die Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG. Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft. Dabei wird ggf. ermittelt, ob die in den Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie bzw. ob die in Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie genannten Verbote einschlägig sind. Ist ein oder sind mehrere Verbote erfüllt, wird geprüft, ob die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen des Artikels 16 der FFH-Richtlinie bzw. des Artikels 9 i.V.m. Art. 13 der Vogelschutzrichtlinie vorliegen.

1.4.2 Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sind, werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie ggf. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität einbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (mitigation measures) setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z. B. Baufeldkontrolle oder Schutzpflanzungen)[1].

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffene (Teil-)Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht

[1] Vgl. Ausführungen in Guidance document on the stricht protection of animal species of community interest provided by the Habits Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

zu erhalten. Dabei muss die Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter kompensatorischer Vermeidungsmaßnahmen (die in der Eingriffsregelung i. d.R. Ausgleichsmaßnahmen darstellen) besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z.B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktionaler Beziehung zu diesem.

Werden trotz der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und/oder CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände erfüllt, so dienen kompensatorische Maßnahmen (compensatory measures) dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustandes der betroffenen Art. Diese Maßnahmen müssen aus den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population abgeleitet werden, d.h. sie sind auf die jeweilige Art und die Funktionalität auszurichten (im Bebauungsplan stellen sie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar). Auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu erwarten ist.

Kompensatorische Maßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung dem Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen günstigen Erhaltungszustand) vorliegen.

1.5 Datengrundlagen

Der vorliegende Artenschutzbeitrag basiert in der Hauptsache auf den vor Ort während der Biotoptypen- und Strukturkartierung gewonnenen Erkenntnissen. Die dabei gewonnenen Details genügen für eine belastbare Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung, d.h. weitere spezielle Erhebungen von Tieren erscheinen nicht geboten.

Darüber hinaus sind Daten folgender Arbeiten und Schriften ausgewertet:

- Vögel in Hessen, Brutvogelatlas (Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz, 2010)
- Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2003 u. 2004)
- Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten (Bundesamt für Naturschutz, 2007)

2 RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT

In den folgenden Kapiteln liegt der Fokus auf den europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL, Art. 1 VSchR, die innerhalb des Planungsgebiets strukturbedingt, d. h. im Zusammenhang der dort gegebenen Habitatstrukturen und Lebensraumbedingungen, vorkommen könnten.

2.1 Biotopstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden, wesentlichen Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung Hessen (KV) festzustellen:

Arten und Strukturreiche Hausgärten (11.222)

Der Geltungsbereich ist durchzogen von Gärten mit zum Teil hohen Gehölzanteil. Die Krautschicht ist geprägt von Gräsern und häufigen Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis),* Weißklee *(Trifolium repens)* und Spitzwegerich *(Plantago lanceolata).* In der Kategorie der Gehölze finden sich sowohl Zierpflanzen als auch heimische Arten. Dazu zählen neben etlichen Obstbäumen:

Eibe	*Taxus baccata*
Fichte	*Picea abies*
Birke	*Betula spec.*
Kiefer	*Pinus spec.*
Kirschlorbeer	*Prunus laurocerasus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Thuja	*Thuja spec.*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Flieder	*Syringa vulgaris*
Forsythie	*Forsythia intermedia*
Efeu	*Hedera helix*

Vegetationsarme Flächen

Im Bereich des Geltungsbereiches finden sich weitgehend überbaute anthropogen geprägte Strukturen. Hauptsächlich finden sich Gebäudestrukturen (10.710) in Form von Einfamilienhäusern und bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einige gewerblich genutzte Gebäude. Ein Gebäude ist mit einer intensiven Fassadenbegrünung versehen. Zudem finden sich einige Scheunen und ältere Backsteingebäude mit Spalten. Die restlichen Freiflächen sind gepflastert (10.520), asphaltiert (10.510) oder geschottert (10.530).

Biotopstrukturen im Umfeld

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen Fischwiesen mäßiger Nutzungsintensität (06.340) sowie ein Bachlauf (05.214) mit Ufergebüschen (02.310). Letztere gehören zu den geschützten Biotopen, welche etlichen Tierarten ein geeignetes Habitat bieten, und werden daher in den Bericht mit einbezogen.

Abbildung 2 & 3) Backsteingebäude mit Spalten (rot umrandet)

Abbildung 4 & 5) Einblicke in das Landschaftsbild des Gebietes

Abbildung 6) Gebäude mit Fassadenbegrünung

Abbildung 7) Nahgelegener Bachlauf

Abbildung 8) Freiflächen im Geltungsbereich

2.2 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können,

2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Hierbei handelt es sich um eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, unabdingbare Arbeitsbereiche der Baumaschinen, Materiallager etc. Diese sind, soweit möglich auf bereits befestigten Flächen zu errichten. Sollten nicht befestigte Flächen in Anspruch genommen werden, sind diese nach Fertigstellung der Bauarbeiten wiederherzustellen und einzusäen. Gehölzbestände sind als Baustelleneinrichtungen nur in Ausnahmefällen zulässig und können vor baubedingten Beeinträchtigungen wirksam geschützt werden.

Staub- und Schadstoffeinträge, optische und akustische Störeffekte

Derartige baubedingte Auswirkungen können angesichts des räumlich und zeitlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen vernachlässigt werden. Letztendlich ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baumaschinen den geltenden Emissionswerten für Schadstoffe und den Bestimmungen zum Lärmschutz einhalten und insbesondere kein nächtlicher Baubetrieb erfolgt.

2.2.2 Anlagebedingte Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Unter „anlagebedingt“ werden die Auswirkungen einer Baumaßnahme verstanden, die hier auf die potentielle Anlage neuer Gebäude mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen zurückzuführen sind. Es handelt sich im vorliegenden Fall vorrangig um Flächen- bzw. deren Funktionsverluste im Bereich mehrerer Gärten mit Gehölzen.

Barrierewirkung/Zerschneidung

Das Bauvorhaben führt zu keiner nennenswerten Zerschneidung. Durch die innerörtliche Lage ist eine Barrierewirkung ohnehin gegeben.

2.2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Störeffekte

Durch die innerörtliche Lage ist generell von einer hohen anthropogenen Störung auszugehen. Durch potentielle Neubauten würden sich mehr Menschen im Gebiet aufhalten, die zusätzliche Störung ist durch die starke Vorbelastung allerdings nicht essentiell.

2.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Der Prächtige Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*) liegt innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten. Konstant feuchte und schattige Felsspalten und -nischen stellen die einzigen Lebensräume des Prächtigen Dünnfarns in Deutschland dar. Diese sind im Geltungsbereich nicht zu finden, ein Vorkommen ist daher ausgeschlossen.

2.4 Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

2.4.1 Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien

Besonders geschützte Arten der Fische finden – unabhängig ihrer tatsächlichen Verbreitungsgebiete im Planungsgebiet keinerlei auch nur annähernd geeignete Habitatstrukturen. , da die notwendigen Gewässerbiotope fehlen. Weichtiere haben gemäß Bundesamt für Naturschutz (2019) kein Verbreitungsgebiet im Planungsraum. Aus der Gruppen der Libellen sowie der Käfer liegen im Untersuchungsraum keine Verbreitungsgebiete vor.

Für die Amphibien haben die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), die Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*), der kleine Wasserfrosch (*Rana lessonae),* die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*), die Wechselkröte (*Bufo viridis*), der Kammmolch (*Triturus cristatus*) sowie die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) ein potentielles Verbreitungsgebiet im Bereich des Messtischblattes 5717. Am ca. 150 m nördlich des Planungsraums gelegenen Bachlauf des Ansbach können Amphibien einen Lebensraum finden. Zwischen Gewässer und Geltungsbereich liegen Siedlungsbebauungen und eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Daher ist eine Wanderung der Tiere, in das ohnehin unattraktivere Wohngebiet, sehr unwahrscheinlich.

2.4.2 Schmetterlinge

Von den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Schmetterlingsarten erstreckt sich das Verbreitungsgebiet des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) über das Untersuchungsgebiet. Die Art ist jedoch eng an extensiv genutzte Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs als Futter- und Eiablagepflanze und an ein paralleles Vorkommen bestimmter Wirtsameisen gebunden. Potentiell könnte die Art im nahegelegenen Grünlandbereich mit Anschluss an einen Bach vorkommen. Den Eingriffsbereich könnte die Art höchstens durchfliegen, er ist auch als Nahrungshabitat nicht geeignet.

2.4.3 Reptilien

Von den geschützten Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben gemäß BFN (2019) die **Schlingnatter** (*Coronella austriaca*) und die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsraum ihr Verbreitungsgebiet.

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) besiedelt trockene Lebensräume mit steinigen, wärmespeichernden Untergründen wie z.B. brüchigen Felsen, Geröllhalden, Steinhaufen und Mauern in halboffenem Gelände. Lichte Wälder, Waldränder, mit Büschen bestandene Südhänge, Trockenrasen, Felder und Heckenraine, Steinbrüche, Sandgruben und Weinberge bilden geeignete Biotopstrukturen. Sie kann auch in Siedlungsbereichen vorkommen, benötigt aber extensiv genutzte Bereiche, wie sie größere verwilderte Gärten, Bahndämme, Straßenböschungen und Bruchsteinmauern darstellen. Die Reviergröße liegt je nach Geschlecht zwischen 1,7 ha und 3 ha.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt offene, trocken-warme Gebiete mit krautiger Vegetation. Die wärmebedürftige Art ist auf sonnenexponierte und nur schütter bewachsene Lebensräume angewiesen, die einerseits Versteckmöglichkeiten wie Gesteinshohlräume und -klüfte, Trockenholzhaufen und andererseits offene, grabbare Stellen zur Eiablage aufweisen. Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, Abgrabungsflächen, Ruderalfluren, Aufschlüsse und sonnenexponierte Böschungen bilden geeignete Biotopstrukturen. Als Kulturfolger kann die Zauneidechse auch in extensiv genutzten Gärten oder Parkanlagen angetroffen werden, soweit sie über die zuvor genannten Strukturen verfügen. In gut strukturierten Räumen benötigen Populationen eine Mindestfläche von einem Hektar.

Ein Vorkommen der Arten im Wirkraum des Vorhabens ist angesichts der geringen Ausdehnung zusammenhängender Habitate, durch die Beschattung durch Bäume, Hecken und anthropogene Strukturen und mangels artspezifischer Strukturen nicht zu erwarten.

2.4.4 Säugetiere

Von den geschützten Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben gemäß BFN (2019) die die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und die Wildkatze (*Felis silvestris*) Verbreitungsgebiete, die sich über das Untersuchungsgebiet erstrecken. Mittlerweile wird diese Region auch vom europäischen Biber (*Castor fiber*) wieder besiedelt.

Ein Auftreten der vornehmlich in Wäldern und strukturreichen störungsarmen Feldgehölzen vorkommenden Wildkatze (*Felis silvestris*) kann im Planungsgebiet bzw. seinem Umfeld aufgrund der Störeinflüsse durch die Siedlungsnähe und die angrenzende Grünflächennutzung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) ist im Wirkraum des Vorhabens im Bereich des Bachlaufes möglich. Eine Wanderung der Tiere in den besiedelten Geltungsbereich ist jedoch höchst unwahrscheinlich.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) benötigt außerhalb von Wäldern eine entsprechende Vernetzung von Feldgehölzen zur Ausbreitung. Dies ist bei dem von Bebauung und Verkehrstrassen umgebenen Gebiet nicht der Fall, weshalb ein Vorkommen der Art nicht zu erwarten ist.

Im Gebiet haben einige Fledermausarten ein potentielles Verbreitungsgebiet. Für einige Arten bilden Siedlungsrandbereiche und Gehölzbestände einen Teil eines ausgedehnten Habitats. Die Arten **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), **Großer Abendsegler** (*Nyctalus noctula*), **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*), **Großes Mausohr** (*Myotis myotis*) und **Graues Langohr** (*Plecotus austriacus*). Auch die **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) ist eine typische Siedlungsfledermaus und erweist sich hinsichtlich ihrer Jagdlebensräume als sehr anpassungsfähige Art. Ihre Jagdgebiete finden sich sowohl im Wald, als auch in der halboffenen, kleinräumig gegliederten und gehölzreichen Kulturlandschaft. Eine weitere Vorliebe zeigt sie offenbar für Fließgewässer mit Uferrandbewuchs, welche im näheren Umkreis des Gebietes zu finden sind. Die Quartiere der **Großen Bartfledermaus** (*Myotis brandti*) befinden sich sowohl in Siedlungen als auch im Wald. So nutzt sie Dachböden und Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen und Spaltenquartiere an Bäumen. Die **Fransenfledermaus** (*Myotis nattereri*) ist eine Fledermausart mit sehr variabler Lebensraumnutzung sie nutzt häufig Wälder und locker mit Bäumen bestandene Flächen wie Parks und Obstwiesen zur Jagd. Häufig findet man sie entlang von gehölzreichen Bachläufen und Feuchtgebieten. Die **Rauhhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) findet sich im Wald sowie Siedlungsbereichen. Ihre Jagdgebiete erstrecken sich über Parkanlagen, hohe Hecken und Büschen bis hin zu Straßenlampen. Die **Zweifarbfledermaus** (*Vespertilio murinus*) findet sich in Offenlandbereichen und Siedlungen mit Anschluss an Stillgewässer. Für diese Arten ist ein vorkommen im Planungsgebiet daher möglich. Potentielle Quartiere für Fledermäuse sind in Form von Spalten in älteren Backsteingebäuden, in Kellern, Dachstühlen oder in Scheunen zu finden. Diese können als Tagesschlafplätze, ggf. auch als Winterquartiere oder Wochenstuben dienen. Rollladenkästen eignen sich bei länger ausbleibender Nutzung als Tagesquartier für Fledermäuse.

Auch die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) und der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) haben ihr Verbreitungsgebiet im Geltungsbereich, sind aber an naturnahe Wälder bzw. bei der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) an Auwälder gebunden und somit im Gebiet nicht zu erwarten. Die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) findet sich in Offenlandbereichen und Siedlungen mit Anschluss an Stillgewässer, welche im Gebiet nicht zu finden sind. Daher ist sie im Untersuchungsraum ebenfalls nicht zu erwarten.

2.5 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchRL

Während der Begehung im Februar 2022 wurde lediglich der Haussperling beobachtet, ebenso wie Haussperlingnistkästen. Zudem wurden weitere Niststätten in Form von Baumhöhlen und Nisthilfen für Kleinvögel erfasst. Die Nester waren jahreszeitenbedingt ungenutzt und können daher keiner Art eindeutig zugeordnet werden. Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden auch Vogelarten in die Betrachtung einbezogen, für die zwar keine Nachweise vorliegen, deren Verbreitungsgebiete jedoch das Planungsgebiet einschließen und die hier geeignete Brutstandorte finden könnten (Potenzialanalyse, „worst-case“-Betrachtung). Zu erwarten sind jedoch ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten. Von einem Vorkommen weiterer geschützter, aber häufiger Vogelarten ist im Planungsgebiet auszugehen. Für Amsel, Rabenkrähe, Hausrotschwanz, Meisen, Grünspecht, Rotkehlchen und weitere in Gehölzen brütende, sowie siedlungsbezogene Arten liegen potenzielle Habitatpotenziale vor. Möglich wäre auch das Vorkommen von Turmfalken aufgrund der Höhe nahelie-

gender Gebäude, es wurden aber keine Hinweise auf diese Art bzw. geeignete Niststätten gefunden. Als besonders planungsrelevante Arten können **Mauersegler, Haussperling, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe** an Gebäuden geeignete Nistplätze finden**. Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz und Wacholderdrossel**, welche sich ebenfalls in schlechtem Erhaltungszustand befindenden können in den Gehölzen der Gärten geeignete Bruthabitate finden. Für die Wacholderdrossel und die Rauchschwalbe ist der unmittelbare Anschluss ans Offenland mit einem Fließgewässer eine wichtige Komponente der Habitatstruktur.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

2.6.1 Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Niststätten von Vögeln oder Quartieren für Fledermäuse und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- **Schutz von Gehölzstrukturen**
  Gebüsche und Baumbestände sowie ggf. Einzelbäume insbesondere die alten Obstbäume sind, sofern Bautechnisch möglich, vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf diesen Flächen nicht erlaubt.

- **Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle**
  Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen, Rodungsarbeiten, Abriss- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur zwischen dem 01.11. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt bzw. begonnen werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

  Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

- **Vermeidung von Vogelschlag**
  Durch Neubauten erhöht sich ein Risiko für Vogelschlag. Dem soll beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegeltem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder von außen angebrachte Fliegengittern & Jalousien vorgebeugt werden. Zudem sind Überverglasung sowie stark spiegelnde Oberflächen zu vermeiden.

- **Sicherung von Nisthilfen**
  Werden Nisthilfen (z. B. für den Haussperling) für die Zeit der Bauphase entfernt, sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten wieder anzubringen

Um das Habitatangebot zu Verbessern und die Besiedlung zu erleichtern werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Gärtnerische Gestaltung**
  Im Urbanen Gebiet sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Auf 20% der Gartenflächen sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Vorschlagsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Sträucher können hierauf angerechnet werden.
- **Extensive Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern**
  zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen, zum Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten
- **Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern**
  zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten und zur Eingrünung
- **Tierfreundliche Gestaltung** beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere.

2.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität[2]) können - soweit erforderlich - festgesetzt werden, damit das Tötungs- bzw. das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BNatSchG) nicht erfüllt wird. Da durch die vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen vorhabenbedingte Tötungen bzw. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können, werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

[2] Vgl. Ausführungen in Guidance document on the stricht protection of animal species of community interest provided by the Habits Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

2.7 Betroffenheit von geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

2.7.1 Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Planungsgebiet kommt als Teil eines potenziellen Habitats für Fledermäuse in Betracht. Durch den Eingriff in ein bereits bebautes Gebiet kommt es lediglich zu einer geringen Veränderung des Lebensraumes. Es entsteht ein potentiell erhöhtes Kollisionsrisiko mit Fensterscheiben. Durch das Nachtbauverbot werden die nachtaktiven Tiere nicht bei ihrer Nahrungssuche beeinträchtigt. Aufgrund der weitgehend identischen Betroffenheit wird die Einzelartenprüfung exemplarisch für die am ehesten zu erwartende Zwergfledermaus durchgeführt.

2.7.2 Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Die innerörtliche Lage bietet lediglich siedlungsorientierten und störungstoleranten Arten einen potentiellen Lebensraum. Eine Betroffenheit von Vogelarten kann sich für in Kapitel 2.5 aufgeführten Arten ergeben. Von den direkten Eingriffen können jeweils nur einzelne Arten bzw. Brutpaare betroffen sein. Dabei überwiegen verbreitete Arten in günstigem Erhaltungszustand. Haussperling, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz und Wacholderdrossel befinden sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand und werden daher einer Einzelartenprüfung unterzogen, die im Anhang 1 dokumentiert wird. Für die übrigen Vogelarten wird eine vereinfachte Prüfung durchgeführt (vgl. Anhang 2).

Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten für Gebüschbrüter aus der Gilde gehölzbewohnender Vögel Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Darüber hinaus ist das Gehölz auch als Nahrungshabitat für mehrere Vogelarten von Belang.

Für den Fall, dass die relevanten Arten potenzielle Niststätten bis zum Baubeginn besetzen sollten, werden mit einer zeitlichen Beschränkung der Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit (Bauzeitenregelung) sowie ggf. einer Baufeldkontrolle Tötungen vermieden. Angesichts der umgebenden Habitatstruktur bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt, d. h. die betroffenen Arten finden in den umliegenden Gehölzen oder Gebäuden auch künftig geeignete Brutplätze. Erhebliche Störungen mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind durch das kleinräumige Vorhaben und die relative Störungstoleranz der Arten nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Betroffenheit von Vogelarten in ungünstigem Erhaltungszustand im Wirkraum des Vorhabens

Art	Vorkommen im Untersuchungsgebiet bzw. Wirkraum des Vorhabens	Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen	Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Girliz *(Serinus serinus)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Klappergrasmücke *(Silvia curruca)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Stieglitz *(Carduelis carduelis)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Wacholderdrossel *(Turdus pilaris)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Haussperling (*Passer domesticus)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein
Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein
Mehlschwalbe *(Delichon urbicum)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein
Mauersegler (*Apus apus)*	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein

3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUSSETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSCHG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL

Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.

4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind in erster Linie jagende Fledermausarten. Durch den Eingriff in ein bereits bebautes Gebiet kommt es lediglich zu einer geringen Veränderung des Lebensraumes. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche als Brutvögel, nachgewiesen bzw. – im Sinne einer „worst-case"-Betrachtung - nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.

Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlich und räumlichen Vorbelastung andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die nachweislich oder mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstr./ Kurt-Schumacherstr. / Schubertstr.", keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.

- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

Friedberg, den 11.03.2022

QUELLEN

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/1; Bonn-Bad Godesberg.

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/2; Bonn-Bad Godesberg.

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2007 und 2013): Nationaler Bericht – Bewertung der FFH-Arten, Verbreitung der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie, Stand Oktober 2007

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. - HGON (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen, Brutvogelatlas, Echzell

ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Girlitz (*Serinus serinus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU	☐	☒	☐	☐
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	☒	☐	☐	
Hessen	☐	☐	☒	☐
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Der Girlitz ist ursprünglich ein Bewohner halboffener, mosaikartig gegliederter Landschaften (z. B. Auwälder) mit lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Flächen mit niedriger Vegetation. Die Art ist ein Freibrüter und bevorzugt heutzutage die Nähe menschlicher, v. a. dörflicher Siedlungen. Sie kommt häufig in Baumschulflächen, Kleingarten- und Obstbaugebieten, Parks, Gärten oder Friedhöfen vor. Wichtige Habitatstrukturen für ein ausreichendes Nahrungsangebot ist eine samentragende Staudenvegetation im Sommer. Als Schlüsselfaktoren für eine Besiedlung werden bestimmte Anteile von Laub- und Nadelbäumen von mindestens 8 m Höhe und stellenweise offene Böden genannt.

Die Girlitze ziehen als Kurzstrecken- oder Teilzieher zum Teil im Spätsommer in die Überwinterungsgebiete in Südfrankreich und Ost-Spanien. Das Brutrevier wird ab Ende März bezogen

4.2 Verbreitung

Der Girlitz kommt in Teilen von Westeuropa sowie in Süd- und Mitteleuropa vor. Er ist in ganz Hessen als Brutvogel verbreitet und bevorzugt klimatische Gunstlagen und Ortschaften. Der Bestand wird auf 15.000 bis 30.000 Brutpaare geschätzt. (HGON 2010)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten die Gehölze im Planungsgebiet geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung:
Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn Rodungen oder potentielle Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt werden.
Schutz von Biotopstrukturen:
Durch den Schutz geeigneter Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit den Bauvorhaben können Gefährdungen von Individuen verbunden sein. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an potenziellen Brutplätzen kommen. Da es sich um räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahmen handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Der Verkehr und Tätigkeiten im Gebiet verändern sich nicht wesentlich. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Klappergrasmücke (*Silvia curruca*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU	☐	☒	☐	☐
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	☒	☐	☐	
Hessen	☐	☐	☒	☐
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Klappergrasmücke besiedelt als Freibrüter halboffenes bis offenes Gelände mit Feldgehölzen, Buschgruppen, Hecken sowie Böschungen, Trockenhänge, aufgelassene Weinberge, Waldränder, Kahlschläge, Schonungen und Wacholderheiden. Sie zeigt eine hohe Präsenz im Siedlungsbereich in Parks, Kleingärten, Grünanlagen der Wohngebiete und Gartenstädten.

Die Klappergrasmücke bricht bereits ab Anfang August in die afrikanischen Überwinterungsgebiete auf. Die hiesigen Brutreviere werden ab der zweiten Aprilhälfte wieder besetzt.

4.2 Verbreitung

Das Verbreitungsgebiet der Klappergrasmücke erstreckt sich über Mitteleuropa und weite Teile von Nord-, Ost-, West- und Südosteuropa. In allen Teilen kommt sie nur als Sommervogel vor. Die Art ist in Hessen flächendeckend anzutreffen. Der Bestand in Hessen wird auf 6.000 bis 14.000 Brutpaare geschätzt (HGON 2010).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten die Gehölze im Planungsgebiet geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung:

Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn Rodungen oder potentielle Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt werden.

Schutz von Biotopstrukturen:

Durch den Schutz geeigneter Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit den Bauvorhaben können Gefährdungen von Individuen verbunden sein. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an potenziellen Brutplätzen kommen. Da es sich um räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahmen handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Der Verkehr und Tätigkeiten im Gebiet verändern sich nicht wesentlich. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU	☐	☒	☐	☐
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	☒	☐	☐	
Hessen	☐	☐	☒	☐
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Der Stieglitz ist ein Brutvogel offener und halboffener Landschaften mit abwechslungsreichen und mosaikartigen Strukturen, lockeren Baumbeständen oder Baum- und Buschgruppen bis zu lichten Wäldern, die mit offenen Nahrungsflächen samentragender Kraut- und Staudenpflanzen als Nahrungsareale für Nestgruppen oder Einzelpaare abwechseln; dies können auch z.B. Obstgärten oder Streuobstwiesen sein, aber auch Alleen, Feldgehölze oder lichte Auwälder. Geschlossene Wälder werden gemieden. Der Stieglitz kommt häufig auch im Bereich von Ortsrändern sowie in Parks, Gärten, Friedhöfen vor. Für die Art wird eine hohe Ortstreue angegeben. Der Raumbedarf der Art beträgt zur Brutzeit <1 - >3 ha. Die Nahrung ist fast ausschließlich vegetabilisch, vorwiegend werden Samen von Bäumen oder Korbblütlern wie Birke, Erle, Huflattich oder Löwenzahn aufgenommen. Auch Nestlinge werden mit Sämereien gefüttert. Wichtige Habitatstrukturen für ein ausreichendes Nahrungsangebot sind Hochstaudenfluren, Brachen und Ruderalstandorte.

Teile der Stieglitz-Population ziehen zum Teil ab September in Schwärmen aus 30-60 Vögeln in die Überwinterungsgebiete in Südfrankreich, Spanien und Portugal. Die übrigen Tiere sind als Standvogel und Kurzstreckenzieher ganzjährig anzutreffen. Das Brutrevier wird zwischen dem 1. und 15. Mai bezogen.

4.2 Verbreitung

Die Art ist von Nordafrika bis nach Südskandinavien und dem Atlantik bis nach Russland über ganz Europa verbreitet. Die Art ist in ganz Hessen als Brutvogel verbreitet. Der dortige Bestand beläuft sich auf

derzeit 30.000 bis 38.000 Brutpaare (vgl. HGON 2010). Die Art gilt somit als nicht selten, der Trend verschlechtert sich jedoch.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten die Gehölze im Planungsgebiet geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung:
Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn Rodungen oder potentielle Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt werden.
Schutz von Biotopstrukturen:
Durch den Schutz geeigneter Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) <u>Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?</u> ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit den Bauvorhaben können Gefährdungen von Individuen verbunden sein. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) <u>Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?</u> ☒ **ja** ☐ **nein**

<u>Bauzeitenregelung:</u>
Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

<u>Vermeidung von Vogelschlag</u>
Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) <u>Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?</u>
☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) <u>Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs zeiten erheblich gestört werden</u>? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an potenziellen Brutplätzen kommen. Da es sich um räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahmen handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Der Verkehr und Tätigkeiten im Gebiet verändern sich nicht wesentlich. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) <u>Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?</u> ☐ **ja** ☐ **nein**

c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?</u> ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU	☐	☒	☐	☐
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	☒	☐	☐	
Hessen	☐	☐	☒	☐
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Wacholderdrossel besiedelt als Freibrüter halboffene Landschaften mit einer großen Vielfalt an Habitaten, vorzugsweise Fluss- und Bachauen mit feuchten, kurzrasigen Wiesen oder Weiden, Kopfweiden, Ufergehölzen und angrenzenden Waldrändern, aber auch Streuobstanlagen, Parks, Baumhecken, Feldgehölze und Gärten.

Als Neststandorte werden häufig Pappeln und Weiden an Flussauen gewählt. Seltener werden Nischen an Gebäuden oder Brücken genutzt. Die Wacholderdrossel zeigt nur eine geringe Nistplatztreue. Außerhalb der Brutzeit ist sie in ähnlichen Habitaten wie zur Brutzeit anzutreffen, häufiger auch in Obstbaumbeständen, Sträuchern oder im Waldesinneren.

Die Wachholderdrossel tritt als Sommervogel, Durchzügler und Wintergast auf. Die hiesigen Bestände verbringen den Winter im Mittelmeerraum.

4.2 Verbreitung

Das Verbreitungsgebiet der Wacholderdrossel erstreckt sich von Norwegen bis zum Südrand der Alpen und im Westen bis Schottland. Die Art kommt in ganz Hessen vor und besiedelt in den hessischen Mittelgebirgen auch die Höhenlagen. Der Bestand in Hessen wird auf 20.000 bis 35.000 Brutpaare geschätzt (HGON 2010).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bevorzugt Hecken und Gebüsche im Außenbereich. Die Gehölze am nördlichen Siedlungsrand bieten im Planungsgebiet geeignete Brutstandorte. Ein Vorkommen ist daher nicht auszuschließen.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung:
Die Art errichtet ihre Niststätten jedes Jahr neu. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte kann vermieden werden, wenn Rodungen oder potentielle Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt werden.
Schutz von Biotopstrukturen:
Durch den Schutz geeigneter Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) <u>Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?</u> ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit den Bauvorhaben können Gefährdungen von Individuen verbunden sein. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) <u>Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?</u> ☒ **ja** ☐ **nein**

<u>Bauzeitenregelung:</u>
Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn die Rodung des Gebüschs außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird.

<u>Vermeidung von Vogelschlag</u>
Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) <u>Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?</u>
☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) <u>Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden</u>? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an potenziellen Brutplätzen kommen. Da es sich um räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahmen handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Der Verkehr und Tätigkeiten im Gebiet verändern sich nicht wesentlich. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) <u>Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?</u> ☐ **ja** ☐ **nein**

c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?</u> ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Haussperling (*Passer domesticus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	V	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs	☐	☐	☒	☐
Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☒	☐
Hessen (VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Der Haussperling gilt als ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen sowie städtischen Siedlungsräumen. Als Gebäudebrüter ist er an entsprechende Gebäudestrukturen mit Nischen und Höhlen gebunden, nimmt aber auch Nisthilfen an. Außerdem ist er auf ganzjährig verfügbare Nahrungsressourcen (Sämereien, Insekten) angewiesen. Außerhalb der Siedlungsbereiche brütet der Haussperling an Einzelgebäuden (Feldscheunen, Gehöfte), Fels –oder Erdwänden.

Haussperlinge brüten in der Regel in kleinen Kolonien von 10-20 Paaren im Zeitraum von März bis August. Als Standvögel nutzen auch im Winter ihrer Nisthöhlen.

4.2 Verbreitung

Der Haussperling kommt in nahezu ganz Europa als Jahresvogel vor und ist in ganz Hessen mit derzeit (2014) 165.000-293.000 Brutpaaren verbreitet. Schwerpunkte liegen im Rhein-Main-Gebiet sowie in den Räumen Kassel, Fulda, Gießen-Wetzlar, Limburg, Hanau und entlang der Bergstraße.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ **nachgewiesen** ☐ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten die Gebäude und Nisthilfen im Plangebiet geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Schutz und Wiederverwendung von Nisthilfen

Durch den Schutz und die Wiederverwendung von Nisthilfen vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen und der Gebietsstruktur im Umfeld, sodass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt. Betroffen sind zunächst nur Einzelgebäude.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit den Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung & Baufeldkontrolle:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn der Beginn von Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen

dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird. Außerhalb dieses Zeitraumes wird eine Baufeldkontrolle nötig.

Schutz und Wiederverwendung von Nisthilfen

Durch den Schutz und die Wiederverwendung von Nisthilfen vor baubedingten Beeinträchtigungen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren? ☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Außerdem handelt es sich um eine Störungstolerante Art.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	3	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	3	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs	☐	☐	☒	☐
Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☒	☐
Hessen (VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Rauchschwalbe ist ein Langstreckenzieher und die europäischen Populationen überwintern zumeist im Saharagebiet Afrikas. Ihre Nester, die in jedem Jahr wieder aufgesucht werden, baut sie im Inneren von Ställen, Scheunen oder anderen Gebäuden an Balken, Wänden oder Mauervorsprüngen. Das schalenförmige Rauchschwalbennest besteht aus kleinen Lehmklumpen und darin eingebackenen Halmen. Ihre Nahrung - in der Hauptsache fliegende Insekten - jagt sie gerne in Viehställen, d. h. enger Umgebung um die Nester, bei schönem Wetter aber auch in luftiger Höhe von sieben bis acht Metern über zur Nahrungssuche essenziellen Wiesen und Weiden. Zwar zählt die Rauchschwalbe noch immer zu einem der häufigsten Singvögel, doch ihre Bestände gehen seit Jahren kontinuierlich zurück. Grund dafür ist ein zunehmender Mangel an geeigneten Nistplätzen, denn an den modernen oder modernisierten Gebäuden fehlen häufig Einflugluken in die Ställe oder andere Gebäude. Auch der Rückgang der Viehwirtschaft und die zunehmende Hygiene in den verbliebenen Ställen und ein hoher Pestizideinsatz auf den Feldern lassen die Nahrung für Schwalben immer knapper werden. Asphaltierte Feldwege erschweren überdies das Aufnehmen lehmigen Baumaterials für die Nester.

4.2 Verbreitung

Die Rauchschwalbe ist, außer in Island, in ganz Europa zu finden und auch in Hessen außerhalb geschlossener Wälder bzw. in den von Landwirtschaft geprägten Gebieten noch verbreitet. Die Zahl der Brutpaare lag 2014 bei 30.000-50.000 Brutpaaren.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **wahrscheinlich anzunehmen**

Die Rauchschwalbe bevorzugt dörfliche, landwirtschaftlich geprägte Strukturen. Für die Art bieten die ehemaligen Landwirtschaftsgebäude ggf. geeignete Brutstandorte. Ein Vorkommen ist zwar nicht sehr wahrscheinlich, aber auch nicht vollkommen auszuschließen.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Angesichts des ländlichen Umfelds von Neu Anspach und des Fortbestands geeigneter Gebäude bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

CEF Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten liegen innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den

Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung & Baufeldkontrolle:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn der Beginn von Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird. Außerhalb dieses Zeitraumes wird eine Baufeldkontrolle nötig.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	3	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	3	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs	☐	☐	☒	☐
Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☒	☐
Hessen (VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Mehlschwalben sind Langstreckenzieher, die in großer Zahl den Winter im südlichen Afrika verbringen. Manche Individuen überwintern näher am Brutgebiet, z. B. in Marokko, Algerien, Tunesien oder auf Malta. Bei uns sind sie von Mitte April bis etwa Mitte September. Sie bauen ihr Nest an raue Außenmauern von Gebäuden, unter Dach- und anderen Vorsprüngen. Gelegentlich finden sich auch Nester unter Brücken. Da Mehlschwalben in Kolonien brüten, sind mehrere Nester an einem Gebäude üblich. Die bis auf das Einflugloch geschlossenen Nester bestehen aus Ton, Lehm oder Schlamm von Pfützen, Baugruben oder feuchten Ufern; die Form ist je nach Untergrund variabel, meist jedoch eine Viertel- oder Achtelkugel mit kleinem Einschlupfloch oben. Alte Nester werden immer wieder benutzt und ausgebessert, der Bau neuer Nester findet bevorzugt an Stellen mit Spuren alter Nester statt. Mehlschwalben sind sehr ortstreu: einmal gegründete Kolonien werden sehr lange genutzt, in manchen Fällen 60 bis 80 Jahre.

4.2 Verbreitung

Die Mehlschwalbe ist, außer in Island, in ganz Europa zu finden und auch in Hessen außerhalb geschlossener Wälder bzw. in den von Landwirtschaft geprägten Gebieten noch verbreitet. Die Zahl der Brutpaare lag 2014 bei 40.000-60.000 Brutpaaren.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten die Gebäude mit Dachüberständen geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen und der Gebietsstruktur im Umfeld, sodass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt. Betroffen sind zunächst nur Einzelgebäude.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung &Baufeldkontrolle:

Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn der Beginn von Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird. Außerhalb dieses Zeitraumes wird eine Baufeldkontrolle nötig.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Mauersegler (*Apus apus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....*	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs	☐	☐	☒	☐
Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☒	☐
Hessen (VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Dieser Flugkünstler erbeutet fliegende Insekten geschickt in der Luft. Sein Nest baut er vor allem in Hohlräumen an Gebäuden. Er transportiert runde Nahrungsballen aus gefangenen Insekten in seinem Kehlsack zu den Jungen.

Der Mauersegler ist ein weit verbreiteter Brutvogel in Deutschland. Er brütet in Städten und Dörfern unter Dächern und in Mauerlöchern, seltener auch in ausgedehnten Waldgebieten in Baumhöhlen. Außerhalb der Brutzeit verbringt er sein Leben fast ausschließlich in der Luft.

Der Mauersegler ist ein Langstreckenzieher, der die Wintermonate in Afrika südlich der Sahara verbringt.

4.2 Verbreitung

Der Mauersegler ist, außer in Island, in ganz Europa zu finden und auch in Hessen außerhalb geschlossener Wälder bzw. in den von Landwirtschaft geprägten Gebieten noch verbreitet. Die Zahl der Brutpaare liegt bei 40000-50000 Brutpaaren.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten die höheren Gebäude ggf. geeignete Brutstandorte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 .1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☒ **nein**

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist flächenmäßig gering gegenüber den verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen und der Gebietsstruktur im Umfeld, sodass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt. Betroffen sind zunächst nur Einzelgebäude.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzte Lebensstätte liegt innerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Baubedingte Verletzungen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mit dem Bauvorhaben sind Gefährdungen von Individuen verbunden. Kollisionsrisiken, durch den Neubau mit einem erhöhten Anteil an Glasflächen, sind möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Bauzeitenregelung & Baufeldkontrolle:
Eine Tötung von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Gelegen kann vermieden werden, wenn der Beginn von Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. zwischen dem 01.10 und dem 28.02 des Folgejahrs durchgeführt wird. Außerhalb dieses Zeitraumes wird eine Baufeldkontrolle nötig.

Vermeidung von Vogelschlag

Durch die Sichtbarmachung von Glasflächen z. B. durch geeignete Entspiegelung, Oberflächenstruktur, Aufkleber etc., kann ein Kollisionsrisiko vermindert werden.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?

☐ **ja** ☒ **nein**

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Durch die Bautätigkeiten kann es zu temporären Störeffekten an einem potenziellen Brutplatz kommen. Da es sich um eine räumlich und zeitlich befristete Baumaßnahme handelt, sind hieraus keine erheblichen Störungen abzuleiten. Die Art gilt als störungstolerant.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind. Es tritt keine - im artenschutzrechtlichen Sinne - erhebliche Störung ein.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☒	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
☐	Europäische Vogelart	...3.	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-	ungünstig-
EU	☐	☒	☐	☐
(http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)				
Deutschland: kontinentale Region	☐	☒	☐	☐
(http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html)				
Hessen	☐	☒	☐	☐

(FENA (2011): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL in Hessen; s. Anlage 4)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Zwergfledermaus ist ein typischer Spaltenbewohner an Gebäuden. Ihre Quartiere befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden. Einzeltiere werden mittlerweile aber häufig auch in Baumhöhlen oder -spalten angetroffen. Die Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Als Jagdgebiete der Zwergfledermaus werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier, können aber während der Tragzeit und Jungenaufzucht auch bis zu 5,1 km entfernt liegen. Die Zwergfledermaus ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen. Im Winter (Oktober/November bis März/April) sucht sie unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. Wie im Sommer hängt sie dort nicht frei, sondern kriecht in enge Spalten. Anscheinend regelmäßig gibt es in einer Region ein zentrales Massenwinterquartier, das im Spätsommer von Tausenden von Individuen erkundet wird und von einem Teil als Winterquartier genutzt wird. Die schwärmenden bzw. überwinternden

Zwergfledermäuse kommen aus den Sommerquartieren, die in einem Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier liegen. Die Wochenstuben werden ab Mai bezogen, die Geburt der Jungtiere erfolgt meist Mitte Juni bis in den Juli hinein. 4 Wochen nach der Geburt sind die Jungtiere selbstständig und die Wochenstube löst sich auf. Dann schwärmen die Tiere aus, um sich zu paaren und die Winterquartiere aufzusuchen. Gegenüber Licht und Lärm ist die Zwergfledermaus nur wenig empfindlich.

4.2 Verbreitung

Die Zwergfledermaus kommt in weiten Teilen Europas vor, die nördlichsten Nachweise stammen aus Südfinnland. Die Art ist die in Deutschland am häufigsten nachgewiesene Art und kommt flächendeckend vor. Die Zwergfledermaus ist offenkundig ebenfalls die häufigste Fledermausart Hessens. Aufgrund der flächigen Verbreitung und des häufigen Vorkommens ist die Zwergfledermaus momentan die einzige Fledermausart, bei der keine flächige Gefährdung anzunehmen ist.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ **nachgewiesen** ☒ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Für die Art bieten verschiedene Bestandsgebäude im Planungsgebiet potenziell geeignete Quartiere. In den Gärten findet die Art Zwischenjagdreviere und im nördlichen Grünzug ein geeignetes Nahrungshabitat.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) <u>Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?</u> ☒ **ja** ☐ **nein**
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten befinden sich an den bestehenden Gebäuden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

b) <u>Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?</u> ☐ **ja** ☒ **nein**

Sollte ein Abriss der Bestandsgebäude stattfinden, wäre der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht zu vermeiden.

c) <u>Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)</u>
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Der Eingriff ist anteilsmäßig gering gegenüber den angrenzend im Siedlungsgebiet von Neu-Anspach verbleibenden geeigneten Gebäudestrukturen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleibt.

d) Wenn nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ☒ ja ☐ nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die potenziell von der Art genutzten Lebensstätten befinden sich an den bestehenden Gebäuden. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen können bei Abrissarbeiten oder umbauten daher nicht ausgeschlossen werden. Durch den Neubau der von Gebäuden und die Zunahme von verkehr entsteht ein leicht erhöhtes Kollisionsrisiko. Dies geht jedoch nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Bauzeitenregelung
Indem die die Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere (zwischen 01.11 und 01.03 des Folgejahres) durchgeführt werden, wird die Wahrscheinlichkeit, dass sich Tiere im Eingriffsbereich aufhalten reduziert. Eine Baufeldkontrolle vor Beginn der Arbeiten erübrigt sich jedoch nicht.

Baufeldkontrolle
Zur sicheren Vermeidung der Tötung von Tieren sind zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäudeteile auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Eventuell vorgefundene oder angetroffene Tiere sind zu bergen und in geeignete Lebensräume außerhalb des Eingriffsbereichs zu verbringen.

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßahmen Tiere gefangen oder verletzt oder verbleibt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Tieren?
☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs zeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

Es handelt sich insgesamt um ein vorbelastetes Gebiet. Nächtliche Bauarbeiten werden nicht erforderlich. Eine relevante Unterbrechung von Flugkorridoren – die als Störung aufgefasst werden könnte - kommt durch die die Neubebauung nicht zum Tragen. Durch den Neubau der von Gebäuden und die Zunahme von verkehr entsteht ein leicht erhöhtes Kollisionsrisiko. Dies geht jedoch

nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus. Somit kann ausgeschlossen werden, dass der Erhaltungszustand einer lokalen Population eine Verschlechterung erfährt, zumal es sich bei der Zwergfledermaus um eine Art mit hoher Störungstoleranz handelt.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen kann entfallen, da keine Verbotstatbestände eintreten.

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen - auch populationsstützende Maßnahmen zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, also einer erheblichen Störung**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt.**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

ANHANG 2: DARSTELLUNG DER BETROFFENHEITEN ALLGEMEIN HÄUFIGER VOGELARTEN

Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökol. Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BnatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BnatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1[3]	Nr. 2	Nr. 3[4]		
Amsel	Turdus merula	p	b	I	545.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz der nicht im direktem Eingriffsbereich gelegenen Gehölzbestände
Blaumeise	Parus caeruleus	p	b	I	>10.000	x	x	x	Die Tötung von Individuen im Nest wird durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam. Regelmäßig genutzte Niststätten (z: B. Nistkästen) kann die Art im Umfeld kompensieren.	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz der nicht im direktem Eingriffsbereich gelegenen Gehölzbestände
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	p	b	I	58.000-73.000	x	x	x	Die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1) wird durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam. Der Verlust von Niststätten an Gebäuden kann durch die	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz der nicht im direktem Eingriffsbereich gelegenen Gehölzbestände

[3] Verbotstatbestand wird durch Bauzeitenregelung vermieden.

[4] Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu.

Art	Wiss. Name	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BnatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 BnatSchG			Erläuterung zur Betroffenheit (Art/Umfang)	Hinweise auf landespflegerische (Vermeidungs-/Kompensations-) Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern.
						Nr. 1[3]	Nr. 2	Nr. 3[4]		
									Art im Umfeld kompensiert werden.	
Kohlmeise	Parus major	p	b	I	4.500.000		x		Die Tötung von Individuen im Nest wird durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam. Regelmäßig genutzte Niststätten (z: B. Nistkästen) kann die Art im Umfeld kompensieren.	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz der nicht im direktem Eingriffsbereich gelegenen Gehölzbestände
Rabenkrähe	Corvus corone	p	b	I	>10.000		x		Die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam. Regelmäßig genutzte Niststätten (Dauerneste) kann die Art im Umfeld kompensieren.	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz der nicht im direktem Eingriffsbereich gelegenen Gehölzbestände
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	p	b	I	240.000	x	x	x	Die Beseitigung genutzter Fortpflanzungsstätten und die Tötung von Individuen im Nest (Nr. 1 u. 3) werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Störungen (Nr. 2) an Brutstandorten im nahen Umfeld sind unerheblich bzw. nicht populationswirksam.	- Bauzeitenregelung - ggf. Baufeldkontrolle - Schutz der nicht im direktem Eingriffsbereich gelegenen Gehölzbestände

Erläuterung:

Vorkommen: n = nachgewiesen, p = potenziell
Schutzstatus: b = bes. geschützt, s = streng geschützt
Status: I = regelmäßiger Brutvogel, III = Neozoen oder Gefangenschaftsflüchtling

ANHANG 3: VORSCHLÄGE FÜR FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen:

- **Schutz von Gehölzstrukturen**
  Gebüsche und Baumbestände sowie ggf. Einzelbäume insbesondere die alten Obstbäume sind, sofern Bautechnisch möglich, vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf diesen Flächen nicht erlaubt.

- **Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle**
  Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen, Rodungsarbeiten, Abriss- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur zwischen dem 01.11. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt bzw. begonnen werden. Ist dies nicht möglich, muss vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle geprüft werden, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

  Bei einem Besatz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

- **Vermeidung von Vogelschlag**
  Durch Neubauten erhöht sich ein Risiko für Vogelschlag. Dem soll beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegeltem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder von außen angebrachte Fliegengittern & Jalousien vorgebeugt werden. Zudem sind Überverglasung sowie stark spiegelnde Oberflächen zu vermeiden.

- **Sicherung von Nisthilfen**
  Werden Nisthilfen (z.B. für den Haussperling) für die Zeit der Bauphase entfernt sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten wieder anzubringen.

Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen be-

gründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert. Empfohlen wird eine Tierfreundliche Gestaltung beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere.

Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)

VMPA-SPG-134-97-HE

Stellungnahme

Nr. T 5359

im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ der Stadt Neu-Anspach

hier: Schalltechnische Beurteilung der Planungen hinsichtlich der beabsichtigten Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Datum: 23.12.2022

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
T5359.docx

Ausgestellt am: 23. Dezember 2022

Das Dokument besteht aus
7 Seiten
Seite 1 von 7

Die auszugsweise Wiedergabe des Dokumentes und die Verwendung zu Werbezwecken bedürfen der schriftlichen Genehmigung der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH.

Anzahl der Ausfertigungen: 1fach Auftraggeber digital
1fach Auftragnehmer

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

1 Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Kurt-Schumacher-Straße und Schubertstraße weist eine sehr heterogene Struktur auf und befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Städtebauliche Zielsetzung des o. g. Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten zu ermöglichen. Damit soll die städtebaulich verträgliche Steuerung zukünftiger Vorhaben und angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet erfolgen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans und die ausführlichen textlichen Erläuterungen zum Planverfahren liegen in der Entwurfsfassung, Stand 20.09.2022, vor und wurden von der Planergruppe ROB GmbH im Auftrag der Stadt Neu-Anspach verfasst.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“ hat eine Größe von 22.785 m² (ca. 2,3 ha) und liegt in der Gemarkung Neu-Anspach und umfasst die Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/5, 60/4, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, /81/1, 150, 151, 152/1, 153 und 27/4 (teilw.)

Das Plangebiet liegt zentral in Neu-Anspach, knapp 1.000 m südlich des Bahnhofs und ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen im nordöstlichen Bereich geprägt. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet sowie südlich und südwestlich Wohn- und Mischgebiete und gemischt genutzte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung entlang der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße.

Entsprechend dem Kap. 9.1 der textlichen Erläuterungen werden entsprechend der derzeitigen und zukünftig gewünschten Nutzungsstruktur für das Plangebiet Urbane Gebiete festgesetzt. Die Nutzungen orientieren sich grundsätzlich am Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO; die dort als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angeführten Nutzungen werden für das Plangebiet jedoch ausgeschlossen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Kleingewerbe geprägten Plangebietes.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ist der folgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

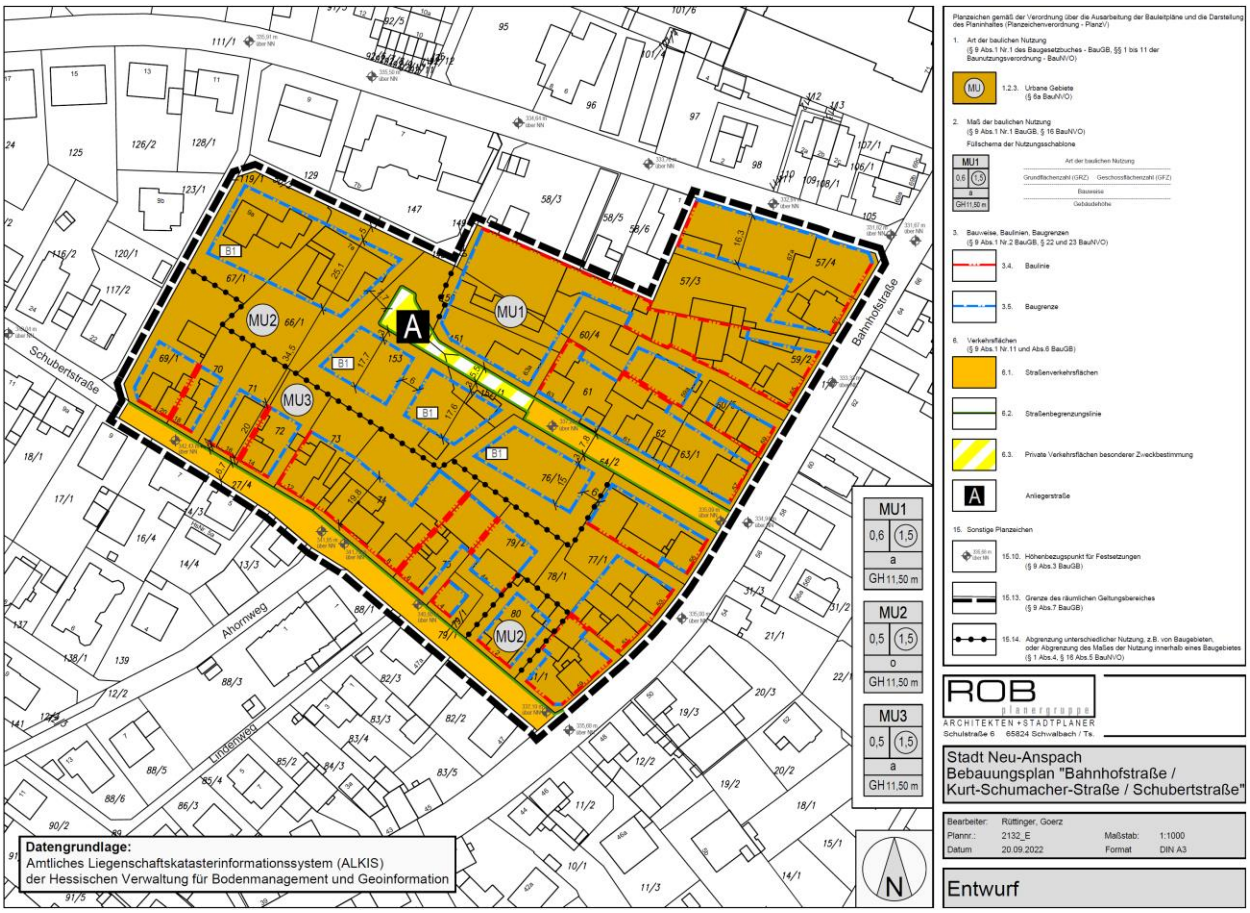


Abb. 1: Planzeichnung des Bebauungsplans, Entwurfstand 20.09.2022

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Neu-Anspach mit einer schalltechnischen Beurteilung der beabsichtigten Gebietsausweisung MU nach § 6a der BauNVO auf der Grundlage der textlichen Erläuterungen der Planergruppe ROB GmbH und eines eingehenden Vororttermins beauftragt, der am 01.12.2022 vom Sachverständigen gemeinsam mit Frau Corell (Abteilung Bauen, Wohnen und Umwelt) in Neu-Anspach durchgeführt wurde.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.

2 Einstufung der derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Situation innerhalb des Plangebietes, Anmerkungen

Eine umfangreiche Beschreibung der bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen innerhalb des Plangebietes und dessen relevanter Umgebung kann den ausführlichen textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan unter dem Kap. 6 entnommen werden.

Die derzeitigen Nutzungen, die durch den Vororttermin des Sachverständigen am 01.12.2022 bestätigten, sind ausführlich im Kap. 7 der textlichen Erläuterungen zusammengefasst.

Demnach befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der bebauten Ortslage von Neu-Anspach. Nördlich der Kurt-Schumacher-Straße befindet sich hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie ein achtgeschossiges Wohnhochhaus (s. Abb. 5). Weiter nördlich grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen, Werkstätten und ein Lebensmitteldiscounter an die Wohnbebauung. Ebenso entlang der Bahnhofstraße und der Schubertstraße sind überwiegend Wohnhäuser mit zwei Geschossen (zzgl. teilw. großzügigen Dachgeschossen) sowie vereinzelten gewerbliche Nutzungen (z.B. nahkauf, Kino, Immobilienvermittler) vorhanden (Abb. 6).

Ebenso ist die Bebauung **innerhalb des Plangebietes** überwiegend ein- und zweigeschossig (zzgl. Dachgeschoss) und durch Wohnnutzung mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen geprägt. Nach der Aufstellung der Stadt Neu-Anspach sind im Plangebiet folgende Betriebe ansässig.

Herkunft	Betriebsbezeichnung	Betriebsstätte	Tätigkeit
Neu-Anspach	Schaper Gernot Diethelm	Bahnhofstraße 57	Versicherungsvertretung Bauspar-Vertretung
Neu-Anspach	Jäger Peter Albert	Bahnhofstraße 65	Holz- und Beschlags- Groß- und Einzelhandel Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung
Neu-Anspach	Albert Jäger GmbH Schreinerei	Bahnhofstraße 65	Planung und Ausführung von Schreinerarbeiten jeglicher Art insbesondere auf dem Gebiet der Bau- undMöbelschreinerei
Neu-Anspach	Rudolf Eiffert Verwaltungs-GmbH & Co KG	Bahnhofstraße 67	Herstellung von Seifenmaschinen und Reparatur von landwirtschaftl. Maschinen
Neu-Anspach	Unsinn Bau & Service OHG	Kurt-Schumacher-Straße 9	Schreinerhandwerk im Bereich Möbel und Innenausbau Maurer- und Betonbauer Bauberatung- und Überwachung
			Hausmeisterservice (Instandhaltung Pflege und Sanierung) Ein- und Ausbau von Baunormfertigteilen
Neu-Anspach	NP Pérez Hotelmanagement UG (haftungsbeschränkt)	Kurt-Schumacher-Straße 9	Betrieb eines Hotels (Vertretung und Unterstützung für Hotelleistungen)
Neu-Anspach	Wenzel Markus	Schubertstraße 4a	Personaltrainer
Neu-Anspach	Wenzel Daniela-Kareen	Schubertstraße 4a	Beratung für Sport und Ernährung Unternehmensberatung (Consulting)
Neu-Anspach	abbysh UG (haftungsbeschränkt)	Schubertstraße 4a	Errichtung eines Onlineshops mit dazugehörigem Blog mit Schwerpunkt auf Damenmode Accessoires
			und Accessoires für Hunde sowie der online-Vertrieb dargestellter Produkte
Neu-Anspach	Erjati Youssef	Schubertstraße 4	Hausmeisterservice und Reinigungskraft Winterdienst Gartenarbeiten
Neu-Anspach	Kalus Kühlwassertechnik GmbH	Schubertstraße 8	Vertrieb von Druckluft- und Elektrowerkzeugen sowie Pneumatikkomponenten
			Verkauf von kompletten Druckluftanlagen, Industriekompressoren, Ventilatoren, Gebläsen sowie Druckluftaufbereitungsanlagen und Zubehör,
			Ersatzteillagerung, Pneumatikkomponenten und Elektrowerkzeugen sowie der Kundendienst und die Ersatzteilversorgung

Auf Grund des Nutzungsmix kann das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB derzeit als typische Gemengelage bezeichnet werden, wobei insgesamt der Anteil der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbe überwiegt.

Bei der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit hinsichtlich des gewerblichen Anlagenlärms werden für derartige Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich üblicherweise die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1, Buchstabe d, der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete in Höhe von

60 dB(A) tagsüber	(06:00 – 22:00 Uhr)	und
45 dB(A) nachts	(22:00 – 06:00 Uhr)	

herangezogen.
Im Falle einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung kann nach der Auffassung des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass in der momentan unbeplanten Situation die Betriebe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Einhaltung der o. a. Immissionsrichtwerte für Mischgebiet nachweisen müssten. Eine Erhöhung des Schutzanspruches auf die Gebietsausweisung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO hätte hier unweigerlich eine Gefährdung der Bestandsbetriebe zur Folge und wäre auch nicht mit dem Betrieb des Kinos in der Schubertstraße im benachbarten Mischgebiet verträglich.

Es wird angemerkt, dass in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO die Nutzungsarten „Wohnen“ und „nichtstörendes Gewerbebetrieb“ weitgehend gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten dominieren, was im Plangebiet faktisch durch den höheren Wohnanteil nicht gegeben ist.

Nach der Einschätzung des Sachverständigen scheidet daher eine Überplanung der Flächen im Plangebiet als Mischgebiet vermutlich aus.

3 Erläuterungen zur Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO

Durch die am 13. Mai 2017 in Kraft getretene BauGB-Novelle wurde eine neue Baugebietskategorie - das Urbane Gebiet gem. § 6a - in die BauNVO eingefügt. Die Einführung eines gänzlich neuen Baugebiets in die 1962 erlassene BauNVO ist hierbei fast beispiellos und erfolgte bis dato erst einmal, als im Jahre 1977 Besondere Wohngebiete WB nach § 4a BauNVO eingefügt wurden. Ziel der Erweiterung des etablierten Katalogs der Baugebietskategorien um das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO ist es, den Gemeinden für die städtebauliche Planung in verdichteten städtischen Gebieten, unter Berücksichtigung eines adäquaten Lärmschutzes, eine neue flexible Möglichkeit einzuräumen, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Verwaltung sowie von sozialen und kulturelle Einrichtungen, im Sinne einer ,,nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege" planerisch zu gestalten. Hierdurch wollte der Gesetzgeber den vielfältigen und sich fortwährend wandelnden Herausforderungen des Zusammenlebens in der Stadt wie hoher Wohnraumbedarf und steigende Mieten, Demografie, Mobilität, Wanderungsbewegungen, Nachhaltigkeit oder Klimaschutz legislativ begegnen.

Um das gesetzgeberische Ziel, die Vereinfachung des innerstädtischen Bauens und Planens für die Gemeinden, zu erreichen, wurde das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO mit spezifischen Nutzungs- und Gliederungsmöglichkeiten versehen. Ferner wurden dem Urbanen Gebiet im Rahmen seiner Einführung beachtenswert hohe Maßobergrenzen nach § 17 Abs. l BauNVO zugeordnet und durch Nr. 6. 1 c) der TA Lärm sowie § 2 Abs. 2 Nr. la der 18. BImSchV flexibilisierende Anpassungen beim Lärmschutz vorgenommen.

Im **§ 6a BauNVO** ist folgendes geregelt:

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss **nicht gleichgewichtig** sein.

(2) Zulässig sind
   1. Wohngebäude,
   2. Geschäfts- und Bürogebäude,
   3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   4. sonstige Gewerbebetriebe,
   5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach Nummer 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

c) in urbanen Gebieten

tagsüber	63 dB(A)	und
nachts	45 dB(A),	

womit mit dem Verweis auf das Kap. 3.3 in Urbanen Gebieten Immissionsrichtwerte **tagsüber** gelten, welche lediglich um 2 dB(A) niedriger als in Gewerbegebieten, aber um 3 dB(A) über denjenigen für Mischgebiete liegen.

Der neue Baugebietstyp erlaubt den Kommunen, dass künftig auch in stark verdichteten Gebieten Wohnungen gebaut und Gebäude als Wohnraum genutzt werden dürfen. Handwerksbetriebe sollen dennoch nicht aus der Innenstadt verdrängt werden.

Es deutet sich an, dass das urbane Gebiet vornehmlich in dicht besiedelten Großstädten Anwendung findet. Allerdings ist die Größe einer Gemeinde irrelevant für die Zulässigkeit der Festsetzung eines urbanen Gebietes. Diese mögliche Einschränkung findet sich weder im Gesetz selbst noch in der Gesetzesbegründung und wird mit dem Verweis auf den Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 1 CS 19.1882 vom 28. Oktober 2019 auch von Gerichten so gesehen. **Eine Ausweisung als urbanes Gebiet ist also durchaus auch in kleineren Kommunen möglich.**

In der Entscheidung des OVG Lüneburg, Beschluss vom 24. März 2022 –1 MN 131/21 – wurde weiter folgendes geurteilt:

> *„Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets neben einem Allgemeinen Wohngebiet verstößt in der Regel nicht gegen den Trennungsgrundsatz des §50 Satz1 BImSchG, denn in einem Urbanen Gebiet dürfen nur solche Nutzungen realisiert werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“*

4 Fazit

Angesichts der vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet und dem Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung der höheren Verwaltungsgerichte erscheint im vorliegenden Fall die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebietes nach § 6a BauNVO grundsätzlich möglich und aus schalltechnischer Sicht auch sinnvoll.

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz

Martin Heinig
(Fachlicher Leiter)

Niederlassung Frankfurt am Main
notifizierte Messstelle nach § 29b BImSchG
VMPA Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)

Stadt Neu-Anspach **Der Magistrat**

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **15.02.2023 - Drucksachen Nr.**:

Vorlage

XIII/45/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
hier: Verlängerung der Veränderungssperre

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, für die Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 17 BauGB tritt die Satzung mit Rechtskraft des Bebauungsplanes oder mit Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Stadt kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Da das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren noch nicht abgearbeitet werden konnte (aufgrund diverser Abstimmungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 62) und die Veränderungssperre zum 26.03.2023 außer Kraft treten würde, wurde im Bauausschuss vorgeschlagen, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre zu beschließen. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass mit Beschluss der Veränderungssperre auch eigentlich baugenehmigungsfreie Bauvorhaben (z.B. Einfriedungen, Gauben oder Garage/Carports) betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit dem §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915), die am 25.02.2021 beschlossene und am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemachte nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern und folgende Satzung zu erlassen:

Satzung der Stadt Neu-Anspach
über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Stadt Neu-Anspach hat zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße am 25.02.2021 die Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung für das Gebiet wird die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).

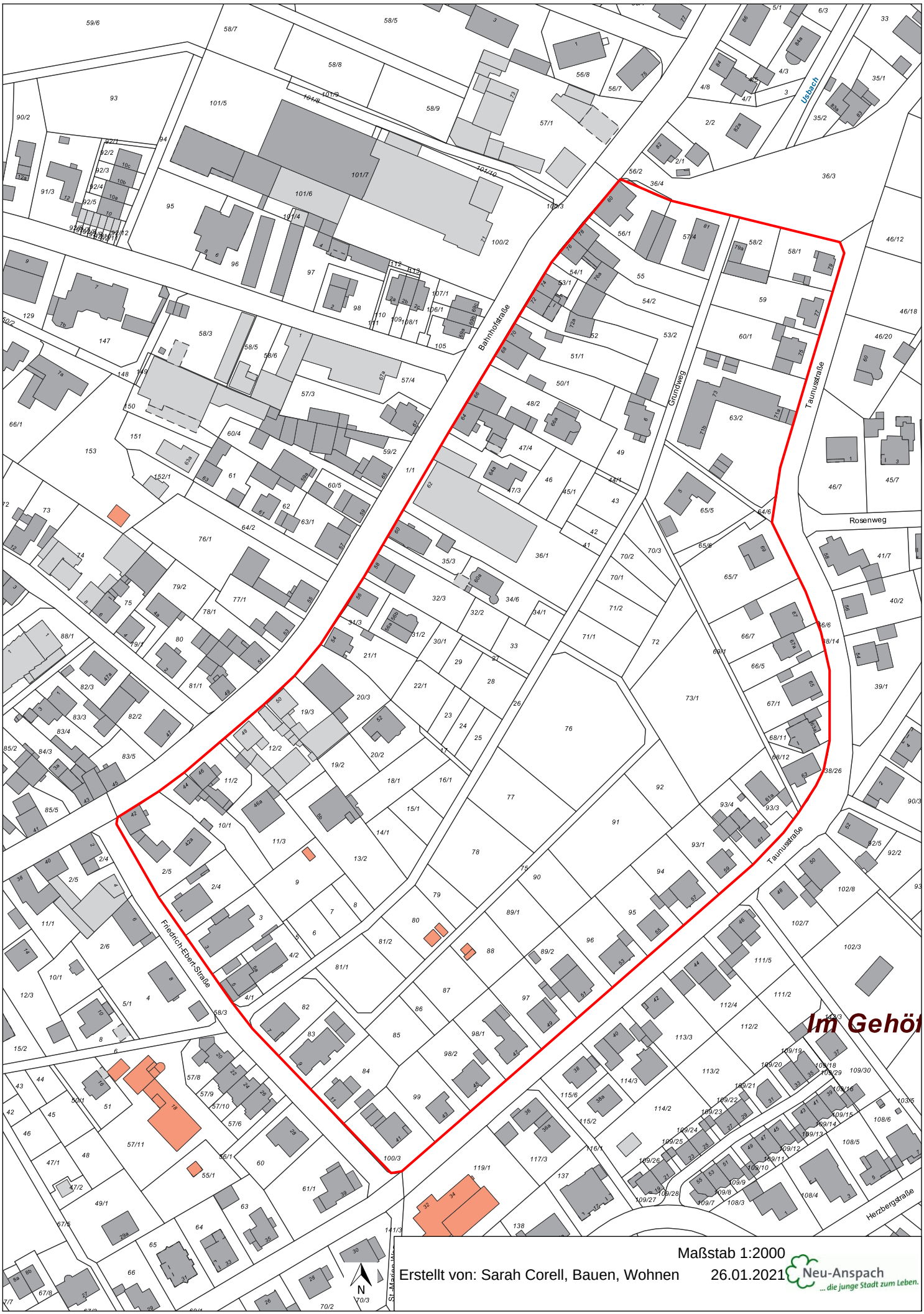
2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahrs außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB). Eine etwaige nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Geltungsbereich Bebauungsplan



Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2021

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Knull
Leistungsbereich: Finanz- und Rechnungswesen

Datum, **09.11.2022 - Drucksachen Nr.**:

Vorlage

XIII/330/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	15.11.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2022	
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Neuer Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis, 61250 Usingen

Sachdarstellung:

Der Gesellschaftervertrag aus dem Jahr 1990 muss aus rechtlichen Aspekten und ebenfalls sprachlich aktualisiert bzw. ergänzt werden. Eine Gemeinnützigkeit, die aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht von 1990 resultiert, ist nicht mehr existent. Nach rechtlicher Prüfung ist ein Bestandsschutz in der Firmenbenennung wegen unzureichender Voraussetzungen nicht umzusetzen. Um möglichen Unterlassungsansprüchen seitens Konkurrenten oder Wettbewerbsvereinen vorzubeugen, wird daher dringend eine Streichung der „Gemeinnützigkeit“ in der Überschrift und der Firmierung empfohlen .Die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis“ soll nach Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung am 03.11.2022 neu benannt werden in „Leben und Wohnen im Taunus GmbH“.

Es wird empfohlen, dem neuen Gesellschaftsvertrag in Anlage 1, zuzustimmen.

In Anlage 2 sind die aus der Stadtverordnetenversammlung versandten Fragen zum Vertrag und zur Gesellschaft aufgelistet.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dem neuen Gesellschaftervertrag der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH, Weilburger Straße 5 in 61250 Usingen mit Namensänderung in „Leben und Wohnen im Taunus GmbH“ zuzustimmen.

Anlage zu UR.-Nr. 1/1990

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis
61250 Usingen

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§1

Die Gesellschaft führt die Firma

„Leben und Wohnen im Taunus GmbH"

Sie hat ihren Sitz in 61250 Usingen.

II. Gegenstand der Gesellschaft

§2

1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts-und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundtücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

   Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.

5. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, das heißt eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitales sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

6. Die Gesellschaft ist am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf im Veranlagungsjahr 1990 ausschließlich Geschäfte betreiben, die nach den am 31.12.1989 geltenden Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zulässig waren.

III. Stammkapital und Stammeinlagen

§3

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 966.689,33 (i. W. : Neunhundertsechsundsechzigtausendsechshundertneunundachtzig Euro dreiunddreißig Cent).

2. Von diesem Stammkapital halten die Gesellschafter*) folgende Stammeinlagen:

*) Um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten, wird in diesem Vertrag das generische Maskulinum verwendet.

	EUR	%
Hochtaunuskreis	200.221,90	20,71
Stadt Usingen	62.121,96	6,43
Stadt Neu-Anspach	289.646,85	29,96
Gemeinde Grävenwiesbach	124.448,44	12,87
Gemeinde Schmitten	97.145,46	10,05
Gemeinde Weilrod	84.976,71	8,79
Gemeinde Wehrheim	83.995,03	8,69
Gemeinde Waldems	20.809 58	2,15
	963.365,93	99,65

Eigene Anteile	3.323,40	0,35
	966.689,33	**100,00**

3. Der Hochtaunuskreis und die Gemeinden müssen als Gesellschafter mindestens über 51 Prozent der Stimmen verfügen.

§4

1. Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

2. Ausscheidende Gesellschafter erhalten nach vorrangiger Befriedigung offener Forderungen nicht mehr als ihre gezahlten Einlagen zurück.

IV. Organe der Gesellschaft

§ 5

Organe der Gesellschaft sind:
   a. die Geschäftsführung,
   b. der Aufsichtsrat,
   c. die Gesellschaftsversammlung.

§ 6

1. Mit Mitgliedern der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates darf die Gesellschaft Geschäfte und Rechtsgeschäfte nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zustimmt.
   Entsprechendes gilt bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und weiteren nahen Angehörigen der Mitglieder der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates. Die Betroffenen sind nicht stimmberechtigt.

2. Abs. 1 gilt ferner für ein Rechtsgeschäft zwischen der Gesellschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20 Prozent beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.

A. Geschäftsführung

§ 7

1. Die Geschäftsführung besteht aus einem oder mehreren Geschäftsführern, die haupt-oder nebenamtlich tätig sein können.

2. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt. Zukünftige Bestellungen erfolgen auf die Dauer von fünf Jahren. Wiederholte Bestellungen sind jeweils für die Dauer von fünf Jahren zulässig. Sie bedürfen eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann.
   Die Bestellung kann aus wichtigem Grund von der Gesellschaftsversammlung widerrufen werden.

3. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen.
   Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.

4. Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer der Bestellung geschlossen. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.

5. Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstands oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden.

6. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.

§ 8

1. Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich die Gesellschaft.

2. Einzelne oder alle Mitglieder der Geschäftsführung können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, zweiter Fall BGB, befreit werden.

3. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Einzelne Geschäftsführer können zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden.

4. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Ergebnisverwendung vorzulegen.

5. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

6. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnimmt, Auskunft zu erteilen.

§ 9

Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

B. Aufsichtsrat

§ 10

1. Der Aufsichtsrat besteht aus
   a. dem jeweiligen Landrat des Hochtaunuskreises oder einem vom ihm benannten Mitglied des Kreisausschusses als Vorsitzenden,
   b. einem Stellvertreter,
   c. dem Schriftführer,
   d. fünf weiteren Mitgliedern.

   Die Aufsichtsratsmitglieder nach 1 b) bis d) werden von der Gesellschaftsversammlung für jeweils 3 Geschäftsjahre gewählt. Ihre Amtszeit endet am Schluss der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, hierbei wird das Jahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig.

2. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Organ eines Gesellschafters an, endet seine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, wenn er seine Mitgliedschaft in dem Organ des Gesellschafters verliert. An seine Stelle tritt für den Rest der Amtszeit im Aufsichtsrat sein Nachfolger im Organ des Gesellschafters mit der Maßgabe, dass die auf den Wechsel folgende Gesellschafterversammlung die Nachfolge zu bestätigen oder einen anderen Nachfolger zu wählen hat. Bei dem vorzeitigen Ausscheiden sonstiger Aufsichtsratsmitglieder ist für den Rest der Amtszeit ein Nachfolger zu wählen.

3. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzuberufen und durch die Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 13 Abs. 2), so muss unverzüglich eine Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden. Die Amtsdauer, des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds Gewählten, beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

4. Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger und die im Gesellschaftsvertrag für die Bekanntmachung der Gesellschaft bestimmten anderen öffentlichen Blätter bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.

5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer, Prokuristen oder zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigte Handlungsbevollmächtigte sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

6. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates einschließlich seines Vorsitzenden ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung wird gewährt; Maßstab ist die Entschädigungsordnung des Hochtaunuskreises.

§ 11

1. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.

2. Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehört insbesondere:
   a. die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung,
   b. die Bestellung und der Widerruf der Bestellung der Geschäftsführer sowie Abschluss, Änderung, Aufhebung oder Kündigung der Anstellungsverträge,
   c. die Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert,
   d. Teilnahme an der Gesellschafterversammlung,
   e. Prüfung des Jahresabschlusses und Bericht an die Gesellschafterversammlung gemäß § 14.

3. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

4. Der Aufsichtsrat kann von der Geschäftsführung jederzeit eine Berichterstattung nach Maßgabe des § 90 Abs. 3, 4 und 5 S. 1 und 2 AktG verlangen.

5. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

6. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

§ 12

1. Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

2. Soweit gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, beschränkt sich die Haftung des Aufsichtsrates auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Werden Vertreter der Gemeinde aus ihrer Tätigkeit bei einer Gesellschaft haftbar gemacht, so hat ihnen die Gemeinde den Schaden zu ersetzen, es sei denn, dass sie ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Auch in diesem Falle ist die Gemeinde schadenersatzpflichtig, wenn die Vertreter der Gemeinde nach Weisung gehandelt haben (§ 125 Abs. 3 HGO).

§13

1. Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf Sitzungen ab, mindestens eine Sitzung im Kalenderhalbjahr. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Einberufung der Sitzungen erfolgt nach Wahl des Vorsitzenden schriftlich, per Telefax, telefonisch oder unter Nutzung elektronischer Medien (z.B. E-Mail).
   Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder der/die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.

2. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 10) bei der Beschlussfassung anwesend sind. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

3. Aufsichtsratsmitglieder können auch ohne physische Anwesenheit am Ort der Sitzung mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder Video) an der Sitzung teilnehmen, wenn nicht mehr als ein Drittel der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.

4. Eine Sitzung des Aufsichtsrates kann auch ohne physische Anwesenheit mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder per Videokonferenz) durchgeführt werden.

5. Schriftliche Beschlussfassungen ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn nicht mehr als die Hälfte der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.

6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

7. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben.

8. Der/die Geschäftsführer nimmt/nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.

§ 14

1. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Ergebnisverwendung zu prüfen und hierüber an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.

2. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem/den Geschäftsführer /n die Beschlussfassung über
   a. die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
   b. die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 2),
   c. die Zustimmung zur Erteilung und zum Widerruf von Prokura,
   d. die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4),
   e. die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
   f. die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer.

C. Gesellschafterversammlung

§ 15

1. Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus.

2. In der Gesellschafterversammlung gewähren je EUR 255,65 eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

3. Ein Gesellschafter, der durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben. Das gilt auch von einer Beschlussfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäftes oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegenüber einem Gesellschafter betrifft.

4. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Vertreter in der Gesellschafterversammlung möglichst paritätisch durch Frauen und Männer besetzt werden.

§ 16

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal im Kalenderjahr in der Regel im Hochtaunuskreis statt.

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen.

3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

4. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn
   a. sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist,
   b. die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§13 Abs. 2),
   c. die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll,
   d. Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung der Versammlung verlangen.

5. Die Gesellschafterversammlung kann ganz oder teilweise mit persönlicher Anwesenheit oder virtuell (Videotelefonie, Telefonkonferenz etc.) abgehalten werden. Die Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse schriftlich oder im Wege von Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz) auch ohne Einberufung einer Sitzung herbeiführen, soweit das Gesetz keine andere Form vorschreibt.

§ 17

1. Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von den Geschäftsführern einberufen.

2. Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung schriftlich an die Gesellschafter. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

3. Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

4. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführer oder des Aufsichtsrates. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.

5. Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluss gefasst werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind und keiner der Gesellschafter der Beschlussfassung widerspricht.

§ 18

1. Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Versammlung zu leiten.

2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

3. Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu §19 f, g, h, k ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.

4. Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

5. Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt. Im Übrigen wird der Wahlvorgang durch eine von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Wahlordnung geregelt.

6. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 19

1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben,
   a. den Lagebericht,
   b. den Bericht des Aufsichtsrates,
   c. den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers
   zu beraten.

2. Ihr obliegt die Beschlussfassung über
   a. die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang),
   b. die Verwendung des Bilanzgewinnes,
   c. den Ausgleich des Bilanzverlustes,
   d. den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen,
   e. die Einziehung von Geschäftsanteilen,
   f. die Entlastung des/der Geschäftsführer(s) und des Aufsichtsrates,
   g. die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
   h. den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   i. die Genehmigung der Geschäftsordnung und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrates,
   k. die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern,
   l. die Zustimmung zu Entscheidungsgegenständen, die die Gesellschafterversammlung durch Beschluss von ihrer Zustimmung abhängig gemacht hat,
   m. die Änderung des Gesellschaftervertrages,
   n. die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft.

§ 20

1. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über
   a. den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   b. die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 19 Buchst. m)),
   c. die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§19 Buchst. n))

   bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 18 Abs. 4).

3. Ein Beschluss über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

V. Rechnungslegung

§ 21

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres.

2. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten.

3. Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss ist nach den gesetzlichen Vorgaben aufzustellen.

4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Der Lagebericht hat den Anforderungen des § 289 HGB zu entsprechen.

VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung

§ 22

1. Aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens zehn Prozent des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitales erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. § 150 Abs. 3 und **4** AktG gelten entsprechend.

2. Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in und die Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.

§ 23

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

3. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit.

4. Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen

nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft - zusätzlich - einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden, anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.

§ 24

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.

VII. Offenlegung, Bekanntmachung

§ 25

Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk sowie des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden. Außerdem erfolgen Bekanntmachungen im „Usinger Anzeiger".

VIII. Prüfung der Gesellschaft

§ 26

1. Die Gesellschaft unterliegt der Pflichtprüfung nach § 316 HGB. Der Abschlussprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 HGrG vor.

2. Die zuständigen Rechnungsprüfungsbehörden können sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung nach § 44 HGrG auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften der Gesellschaft gemäß § 54 HGrG einsehen.

3. Die Gesellschafterversammlung bestimmt den Prüfer für die Jahresabschlussprüfung.

IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft

§ 27

1. Die Gesellschaft wird aufgelöst
   a. durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
   b. durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.

   Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt.

   Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Haushaltsrechtliche Prüfung:
In den Paragraphen §§ 22 ff. des Gesellschaftsvertrages sind die Möglichkeiten der Gewinnausschüttung nach wie vor und in für Beteiligungen üblicher Form enthalten, sodass hier keine Änderungen notwendig sind. In den Beteiligungsberichten wurde auf die „Problematik“ der hohen Rücklagen hingewiesen. Es ist daher eher eine Sache des Aufsichtsrates im operativen Geschäft unter Berücksichtigung kommender Investitionen eine Gewinnausschüttungen gegen eine Steuerpflicht abzuwägen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis
61250 Usingen

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
I. Firma und Sitz der Gesellschaft § 1 Die Gesellschaft führt die Firma „Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis" Sie hat ihren Sitz in 61250 Usingen.	**I. Firma und Sitz der Gesellschaft** **§ 1** Die Gesellschaft führt die Firma **„Leben und Wohnen im Taunus GmbH"** Sie hat ihren Sitz in 61250 Usingen.	Gemeinnützigkeit resultiert aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht von 1990, das es nicht mehr gibt. Bestandsschutz nur unter engen Voraussetzungen, die hier nicht erfüllt sind. Wegen Gefahr von Unterlassungsansprüchen seitens Konkurrenten oder Wettbewerbsvereinen, Empfehlung der Streichung „Gemeinnützigkeit" in der Überschrift und der Firmierung. (Ausführliche Darstellung s. Gutachten S. 1)
II. Gegenstand der Gesellschaft § 2 1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). 2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im ,Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundtücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. 3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind. 4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages. 5. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitales sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. 6. Die Gesellschaft ist am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf im Veranlagungsjahr 1990 ausschließlich Geschäfte betreiben, die nach den am 31.12.1989	**II. Gegenstand der Gesellschaft** **§ 2** 1. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. 2. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundtücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. 3. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind. 4. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages. 5. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, das heißt eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitales sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. 6. Die Gesellschaft ist am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf im Veranlagungsjahr 1990 ausschließlich Geschäfte betreiben, die nach den am	Die Regelungen in Abs. 4 und 6 stammen noch aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit (s. o.). Sie sind auch für die Beibehaltung der Gemeinnützigkeit in der Firmierung nicht zwingend erforderlich, auf der anderen Seite aber auch nicht schädlich.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
geltenden Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zulässig waren.	31.12.1989 geltenden Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zulässig waren.	
III. Stammkapital und Stammeinlagen § 3 1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 966.689,33 (i. W. : neunhundertsechsundsechzigtausendsechshundertneunundachtzig kommadreiundreisig). 2. Von diesem Stammkapital halten die Gesellschafter folgende Stammeinlagen: Hochtaunuskreis EUR 200.221,90 20,71 % Stadt Usingen EUR 62.121,96 6,43 % Gemeinde Neu-Anspach EUR 289.646,85 29,96 % Gemeinde Grävenwiesbach EUR 124.448,44 12,87 % Gemeinde Schmitten EUR 97.145,46 10,05 % Gemeinde Weilrod EUR 84.976,71 8,79 % Gemeinde Wehrheim EUR 83.995,03 8,69 % Gemeinde Waldems EUR 20.809,58 2,15 % EUR 963.365,93 99,65 % Eigene Anteile EUR 3.323,40 0,35 % **EUR 966.689,33 100 %** 3. Der Hochtaunuskreis und die Gemeinden müssen als Gesellschafter mindestens über 51% der Stimmen verfügen.	**III. Stammkapital und Stammeinlagen** **§ 3** 1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 966.689,33 (i. W. : **Neunhundertsechsundsechzigtausendsechshundertneunund -achtzig Euro dreiunddreißig Cent**). 2. Von diesem Stammkapital halten die Gesellschafter*) folgende Stammeinlagen: EUR % Hochtaunuskreis 200.221,90 20,71 Stadt Usingen 62.121,96 6,43 **Stadt** Neu-Anspach 289.646,85 29,96 Gemeinde Grävenwiesbach 124.448,44 12,87 Gemeinde Schmitten 97.145,46 10,05 Gemeinde Weilrod 84.976,71 8,79 Gemeinde Wehrheim 83.995,03 8,69 Gemeinde Waldems 20.809,58 2,15 963.365,93 99,65 Eigene Anteile 3.323,40 0,35 **966.689,33 100,00** 3. Der Hochtaunuskreis und die Gemeinden müssen als Gesellschafter mindestens über 51 Prozent der Stimmen verfügen.	Abs. 2: Um einer gendergerechten Sprache gerecht zu werden, aber trotzdem die Lesbarkeit zu gewährleisten, wurde in § 3 Abs. 2 eine Fußnote mit dem entsprechenden Hinweis der Nutzung des generischen Maskulinums ergänzt.
§ 4 1. Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates. 2. Ausscheidende Gesellschafter erhalten nach vorrangiger Befriedigung offener Forderungen nicht mehr als ihre gezahlten Einlagen zurück.	**§ 4** 1. Die Abtretung von Geschäftsanteilen sowie der Beitritt neuer Gesellschafter bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates. 2. Ausscheidende Gesellschafter erhalten nach vorrangiger Befriedigung offener Forderungen nicht mehr als ihre gezahlten Einlagen zurück.	
IV. Organe der Gesellschaft § 5 Organe der Gesellschaft sind: a) die Geschäftsführung b) der Aufsichtsrat c) die Gesellschaftsversammlung.	**IV. Organe der Gesellschaft** **§ 5** Organe der Gesellschaft sind: a) die Geschäftsführung, b) der Aufsichtsrat, c) die Gesellschaftsversammlung.	

*) Um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten, wird in diesem Vertrag das generische Maskulinum verwendet.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
N. N.	**§ 6**	Nach § 5 springt der Vertrag von 1990 direkt zu § 7. Es fehlt ein § 6. Im Folgenden schlagen wir Ihnen aber eine denkbare Regelung für diese Stelle vor.
	1. **Mit Mitgliedern der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates darf die Gesellschaft Geschäfte und Rechtsgeschäfte nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zustimmt. Entsprechendes gilt bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und weiteren nahen Angehörigen der Mitglieder der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates. Die Betroffenen sind nicht stimmberechtigt.**	§ 6 Abs. 1 wurde entsprechend dem GdW-Muster angepasst. Intention dieser Regelung ist es, aus der „Compliance-Perspektive" Rechtsgeschäfte von Geschäftsführern oder Aufsichtsratsmitgliedern und einem engen Angehörigenkreis generell an die Zustimmung des Aufsichtsrats zu knüpfen.
	2. **Abs. 1 gilt ferner für ein Rechtsgeschäft zwischen der Gesellschaft und juristischen Personen oder Personengesellschaften, an denen Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates oder seine in Abs. 1 genannten Angehörigen mit jeweils mindestens 20 Prozent beteiligt sind oder auf die sie maßgeblichen Einfluss haben.**	Mit Abs. 2 wurde die Regelung auch auf Rechtsgeschäfte mit juristischen Personen oder Personengesellschaften mit Beteiligung der o. g. Personen ausgeweitet. Die Regelungen sind optional, sie werden aus Compliance-Gesichtspunkten jedoch empfohlen.
A. Geschäftsführung	**A. Geschäftsführung**	
§ 7	**§ 7**	
1. Die Geschäftsführung besteht aus einem oder mehreren Geschäftsführern, die haupt- oder nebenamtlich tätig sein können.	1. Die Geschäftsführung besteht aus einem oder mehreren Geschäftsführern, die haupt- oder nebenamtlich tätig sein können.	
2. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt. Die Bestellung kann aus wichtigem Grund von der Gesellschaftsversammlung widerrufen werden.	2. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt. **Zukünftige Bestellungen erfolgen auf die Dauer von fünf Jahren. Wiederholte Bestellungen sind jeweils für die Dauer von fünf Jahren zulässig. Sie bedürfen eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann.** Die Bestellung kann aus wichtigem Grund von der Gesellschaftsversammlung widerrufen werden.	Die Dauer der Bestellung der Geschäftsführer sollte direkt im Gesellschaftsvertrag festgelegt werden. Ferner kann auch die wiederholte Bestellung direkt geregelt werden. Diese Ergänzungen sind allerdings ebenfalls optional. Sie dienen der Planungssicherheit des Geschäftsführers. Gleichzeitig soll die Gesellschaft nicht bereits zu früh gebunden werden.
3. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat der Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben	3. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder der Geschäftsführung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Für die Dauer der vorläufigen Amtsenthebung von Mitgliedern der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Geschäfte sicherzustellen; die Gesellschafterversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig ihres Amtes enthobenen Mitgliedern der Geschäftsführung ist in der Gesellschafterversammlung Gehör zu geben.	
4. Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat abgeschlossen; sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.	4. Anstellungsverträge mit Geschäftsführern werden vom Aufsichtsrat **auf die Dauer der Bestellung** geschlossen. Sie können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Geschäftsführer nur aus wichtigem Grund vom Aufsichtsrat gekündigt werden.	Gemäß der Ergänzung in Abs. 2 wird empfohlen, die Anstellungsverträge auf die Dauer der Bestellung zu schließen.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
5. Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstands oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. 6. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.	5. Die Geschäftsführer dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie dürfen ohne Einwilligung auch nicht Mitglied des Vorstands oder Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft sein. Die Einwilligung des Aufsichtsrates kann nur für bestimmte Handelsgewerbe oder Handelsgesellschaften oder für bestimmte Arten von Geschäften erteilt werden. 6. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.	
§ 8 1. Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich die Gesellschaft. 2. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Einzelne Geschäftsführer können zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden. 3. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes vorzulegen. 4. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen. 5. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnimmt, Auskunft zu erteilen.	**§ 8** 1. Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich die Gesellschaft. 2. **Einzelne oder alle Mitglieder der Geschäftsführung können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, zweiter Fall BGB, befreit werden.** 3. Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft selbstverantwortlich nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag. Einzelne Geschäftsführer können zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigt werden. 4. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach dem Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat vorzulegen. Zugleich ist der Vorschlag für die **Ergebnisverwendung** vorzulegen. 5. Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen. 6. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, an denen sie auf dessen Verlangen teilnimmt, Auskunft zu erteilen.	Die Ergänzung in Abs. 2 ist optional und insbesondere dann von Relevanz, wenn weitere Tochterunternehmen vorhanden, geplant oder für die Zukunft nicht auszuschließen sind. Dann würden der Geschäftsführung mehr Befugnisse eingeräumt. Der Begriff „Bilanzgewinn" sollte durch den neutralen Begriff „Ergebnisverwendung" ausgetauscht werden, da auch ein Verlust als Ergebnis möglich ist.
§ 9 Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.	**§ 9** Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.	

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
B. Aufsichtsrat	**B. Aufsichtsrat**	
§ 10	**§ 10**	
1. Der Aufsichtsrat besteht aus a) dem jeweiligen Landrat des Hochtaunuskreises als Vorsitzenden, b) einem Stellvertreter c) dem Schriftführer d) fünf Beisitzern	1. Der Aufsichtsrat besteht aus a) dem jeweiligen Landrat des Hochtaunuskreises **oder einem vom ihm benannten Mitglied des Kreisausschusses** als Vorsitzenden, b) einem Stellvertreter, c) dem Schriftführer, d) fünf **weiteren Mitgliedern**.	Erleichterung zugunsten des Landrates Der Begriff „Beisitzer" ist im Zusammenhang mit einem Aufsichtsrat einer GmbH eher ungewöhnlich.
Die Aufsichtsratsmitglieder nach 1 b) bis d) werden von der Gesellschaftsversammlung für jeweils 3 Geschäftsjahre gewählt. Ihre Amtszeit endet am Schluss der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, hierbei wird das Jahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig.	Die Aufsichtsratsmitglieder nach 1 b) bis d) werden von der Gesellschaftsversammlung für jeweils 3 Geschäftsjahre gewählt. Ihre Amtszeit endet am Schluss der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, hierbei wird das Jahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig.	
2. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Organ eines Gesellschafters an, endet seine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, wenn er seine Mitgliedschaft in dem Organ des Gesellschafters verliert. An seine Stelle tritt für den Rest der Wahlzeit sein Nachfolger im Organ des Gesellschafters mit der Maßgabe, dass die auf den Wechsel folgende Gesellschafterversammlung die Nachfolge zu bestätigen oder einen anderen Nachfolger zu wählen hat. Bei dem vorzeitigen Ausscheiden sonstiger Aufsichtsratsmitglieder ist für den Rest der Amtszeit ein Nachfolger zu wählen.	2. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Organ eines Gesellschafters an, endet seine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, wenn er seine Mitgliedschaft in dem Organ des Gesellschafters verliert. An seine Stelle tritt für den Rest der **Amtszeit** im Aufsichtsrat sein Nachfolger im Organ des Gesellschafters mit der Maßgabe, dass die auf den Wechsel folgende Gesellschafterversammlung die Nachfolge zu bestätigen oder einen anderen Nachfolger zu wählen hat. Bei dem vorzeitigen Ausscheiden sonstiger Aufsichtsratsmitglieder ist für den Rest der Amtszeit ein Nachfolger zu wählen.	In Abs. 2 S. 2 empfehlen wir der Einheitlichkeit wegen, den Begriff „Wahlzeit" durch „Amtszeit im Aufsichtsrat" zu ersetzen.
3. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzuberufen und durch die Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 13 Abs.2), so muss unverzüglich eine Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden. Die Amtsdauer, des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds Gewählten, beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.	3. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Gesellschafterversammlung abzuberufen und durch die Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden von Mitgliedern unter die für die Beschlussfähigkeit notwendige Zahl (§ 13 Abs. 2), so muss unverzüglich eine Gesellschafterversammlung zur Vornahme von Ersatzwahlen einberufen werden. Die Amtsdauer, des an Stelle eines vorzeitig ausgeschiedenen Mitglieds Gewählten, beschränkt sich auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.	
4. Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger und die im Gesellschaftsvertrag für die Bekanntmachung der Gesellschaft bestimmten anderen öffentlichen Blätter bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.	4. Die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie jeden Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern haben die Geschäftsführer unverzüglich durch den Bundesanzeiger und die im Gesellschaftsvertrag für die Bekanntmachung der Gesellschaft bestimmten anderen öffentlichen Blätter bekanntzumachen und die Bekanntmachung zum Handelsregister einzureichen.	
5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als	5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer, **Prokuristen oder zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigte Handlungsbevollmächtigte** sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte die Geschäfte der Gesellschaft führen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat	Abs. 5 S. 1 sollte entsprechend § 52 Abs. 1 GmbHG i. V. m. § 105 Abs. 1 AktG ergänzt werden.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
Aufsichtsratsmitglieder ausüben.	einzelne Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Geschäftsführern bestellen. In dieser Zeit dürfen sie keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.	
6. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates einschließlich seines Vorsitzenden ist ehrenamtlich.	6. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates einschließlich seines Vorsitzenden ist ehrenamtlich. **Eine Aufwandsentschädigung wird gewährt; Maßstab ist die Entschädigungsordnung des Hochtaunuskreises.**	Konkrete Regelung direkt im Gesellschaftsvertrag.
§ 11	**§ 11**	
1. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.	1. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer in ihrer Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung bestimmt.	
2. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.	2. Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehört insbesondere: a) die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, b) die Bestellung und der Widerruf der Bestellung der Geschäftsführer sowie Abschluss, Änderung, Aufhebung oder Kündigung der Anstellungsverträge, **c) die Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert,** **d) Teilnahme an der Gesellschafterversammlung,** **e) Prüfung des Jahresabschlusses und Bericht an die Gesellschafterversammlung gemäß § 14.**	Wir empfehlen, die Aufgaben des Aufsichtsrats auch konkret noch einmal im Gesellschaftsvertrag festzuhalten, selbst wenn diese zum Teil bereits an anderen Stellen genannt sind.
3. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.	3. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.	
4. Die Mitglieder des ,Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen; für die Tätigkeit im Prüfungsausschuss ist die Übertragung zulässig.	**4. Der Aufsichtsrat kann von der Geschäftsführung jederzeit eine Berichterstattung nach Maßgabe des § 90 Abs. 3, 4 und 5 S. 1 und 2 AktG verlangen.**	Ferner empfehlen wir, die Ergänzung einer weiteren Regelung als Abs. 3, entsprechend § 90 Abs. 3, 4 und 5 S. 1 und 2 AktG, nach der der Aufsichtsrat jederzeit Berichterstattung von der Geschäftsführung verlangen kann.
	5. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse wählen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.	
	6. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können die Ausübung ihrer Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.	Abs. 4 der Fassung von 1990 enthält in Hs. 2 die Regelung, dass die Übertragung der Obliegenheiten auf den Prüfungsausschuss möglich ist. Der Aufsichtsrat kann auch die in § 107 Abs. 3 S. 2 AktG genannten Aufgaben nicht zur endgültigen Erledigung durch den Prüfungsausschuss delegieren. Der Prüfungsausschuss kann daher nur Empfehlungen aussprechen und Vorschläge machen, dies gegenüber dem Aufsichtsrat (MüKoAktG/Habersack, AktG § 107, Rn. 114-118). Wir empfehlen daher die Streichung des 2. Hs. (vgl. dazu auch die Regelungen in § 4 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat).

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
§ 12 Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.	**§ 12** 1. Aufsichtsratsmitglieder, die ihre Sorgfaltspflichten verletzen und die ihnen obliegende Verantwortung außer Acht lassen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Sie haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. 2. **Soweit gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, beschränkt sich die Haftung des Aufsichtsrates auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Werden Vertreter der Gemeinde aus ihrer Tätigkeit bei einer Gesellschaft haftbar gemacht, so hat ihnen die Gemeinde den Schaden zu ersetzen, es sei denn, dass sie ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Auch in diesem Falle ist die Gemeinde schadenersatzpflichtig, wenn die Vertreter der Gemeinde nach Weisung gehandelt haben (§ 125 Abs. 3 HGO).**	§ 125 Abs. 3 HGO enthält Vorgaben hinsichtlich der Haftung des Aufsichtsrates, die hier mit Abs. 2 ergänzen wurden.
§ 13 1. Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf Sitzungen ab, mindestens aber zwei Sitzungen jährlich. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder der / die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.	**§ 13** 1. Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf Sitzungen ab, mindesten **eine Sitzung im Kalenderhalbjahr**. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. **Die Einberufung der Sitzungen erfolgt nach Wahl des Vorsitzenden schriftlich, per Telefax, telefonisch oder unter Nutzung elektronischer Medien (z. B. E-Mail).** Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder oder der/die Geschäftsführer dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden.	Anpassung an den Wortlaut des § 52 Abs. 1 GmbHG i. V. m. § 110 Abs. 3 S. 2 AktG. So ist es auch in der Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat, § 3 Abs. 1, formuliert.
2. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 10) in der Sitzung zugegen sind. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.	2. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder (§ 10) **bei der Beschlussfassung** anwesend sind. Er fasst, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.	Es kommt ja gerade darauf an, dass die betroffenen Personen im Zeitpunkt der Beschlussfassung anwesend sind und nicht nur grundsätzlich an der Sitzung, bspw. nur zu Beginn, teilnehmen. Abs. 2 S. 1 wurde zur Klarstellung entsprechend geändert.
3. Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse schriftlich fassen, wenn seine sämtlichen Mitglieder der schriftlichen Abstimmung zustimmen.	**3. Aufsichtsratsmitglieder können auch ohne physische Anwesenheit am Ort der Sitzung mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder Video) an der Sitzung teilnehmen, wenn nicht mehr als ein Drittel der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.**	An dieser Stelle sind im Gesellschaftsvertrag die Alternativen zu einer Aufsichtsratssitzung in Präsenzform als Abs. 3 bis 5 ergänzt: Die erste Regelung schildert die Situation einer Aufsichtsratssitzung in Hybridform. Es besteht danach die Möglichkeit an einer Präsenzsitzung, z. B. per Video, teilzunehmen.
4. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind.	**4. Eine Sitzung des Aufsichtsrates kann auch ohne physische Anwesenheit mittels Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon oder per Videokonferenz) durchgeführt werden.**	Die zweite Regelung stellt die rein digitale Aufsichtsratssitzung dar. Nach der vorgeschlagenen Ausgestaltung ist eine digitale Aufsichtsratssitzung künftig „ohne Hürden" möglich.
5. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben.	**5. Schriftliche Beschlussfassungen ohne Einberufung einer Sitzung des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn nicht**	Die dritte Formulierung regelt die schriftliche Beschlussfassung. Diese war in Ihrem Gesellschaftsvertrag zuvor bereits in Abs. 3 dergestalt geregelt, dass sämtliche Aufsichtsratsmitglieder diesem Verfahren zwingend zustimmen mussten. Nunmehr

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
	mehr als die Hälfte der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht.	sind die Hürden niedriger ausgestaltet. Die schriftliche Beschlussfassung ist nur möglich, wenn nicht mehr als die Hälfte der Aufsichtsratsmitglieder dem Verfahren widerspricht. Natürlich handelt es sich auch hier nur um Vorschläge. Alleine die Einräumung weiterer Möglichkeiten bedeutet nicht, dass von diesen auch Gebrauch gemacht werden muss. Sie können z. B. die Hürden auch nochmal anders ausgestalten, *„wenn nicht mehr als ein Drittel der Mitglieder diesem Verfahren widerspricht"*. Bitte beachten Sie, dass bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages diese Regelungen auch in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat entsprechend anzupassen wären (vgl. dort § 3 Abs. 4, 8).
6. Der / die Geschäftsführer nimmt / nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.	6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterschreiben sind. **Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.** 7. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter abgegeben. 8. Der/die Geschäftsführer nimmt/nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil, es sei denn, der Aufsichtsrat beschließt anderes.	
§ 14	**§ 14**	
1. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem Abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.	1. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die **Ergebnisverwendung** zu prüfen und hierüber an die Gesellschafterversammlung zu berichten. In dem Bericht hat der Aufsichtsrat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Am Schluss des Berichts hat der Aufsichtsrat zu erklären, ob nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung Einwendungen zu erheben sind und ob er den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss billigt.	In Abs. 1 Satz 1 sollten Sie ebenfalls statt „Verwendung des Bilanzgewinns" besser „Ergebnisverwendung" formulieren (s. o.). S. 3 der Fassung von 1990 war doppelt aufgeführt. Hier sollten Sie die erste Formulierung (S. 3) streichen, da der Satz nicht korrekt endet. Lassen Sie also den letzten Satz (S. 4) des Absatzes stehen.
2. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem / den Geschäftsführer /n die Beschlussfassung über a) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken, b) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 3), c) die Höhe und Fälligkeit der auf die Stammeinlagen zu leistenden restlichen Zahlungen (§ 3Abs 2), d) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§4), e) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,	2. Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem/den Geschäftsführer /n die Beschlussfassung über a) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken, b) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. **2**), c) **die Zustimmung zur Erteilung und zum Widerruf von Prokura,** d) die Zustimmung zur Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4), e) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,	Die Regelung in Abs. 2 Buchst. b) verweist auf § 22 Abs. 3. Diesen gibt es jedoch nicht. Die korrekte Verweisung lautet auf § 22 Abs. 2. In Abs. 2 Buchst.c) der Fassung von 1990 irritiert der Verweis auf die Regelung in § 3 Abs. 2, da diese inhaltlich nicht passt. Hier müssen Sie je nach Willensrichtung entweder den Verweis oder die ganze Regelung streichen. Ferner könnte noch ergänzt werden, dass die Bestellung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten der Zuständigkeit des Aufsichtsrats nach vorheriger

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
f) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer.	f) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer.	Beratung mit den Geschäftsführern unterliegt. Dies ist natürlich optional und würde dem Aufsichtsrat nach Besprechung mit den Geschäftsführern weitere Zuständigkeiten einräumen. Hierzu sieht der Gesellschaftsvertrag keinerlei Regelung vor.
C. Gesellschafterversammlung § 15 1. Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus. 2. In der Gesellschafterversammlung gewähren je 255,65 € eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werfen. 3. Ein Gesellschafter, der durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben. Das gilt auch von einer Beschlussfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäftes oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegenüber einem Gesellschafter betrifft.	**C. Gesellschafterversammlung** **§ 15** 1. Die Gesellschafter üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte gemeinschaftlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus. 2. In der Gesellschafterversammlung gewähren je EUR 255,65 eines Geschäftsanteils eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden. 3. Ein Gesellschafter, der durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hat hierbei kein Stimmrecht und darf ein solches auch nicht für andere ausüben. Das gilt auch von einer Beschlussfassung, welche die Vornahme eines Rechtsgeschäftes oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegenüber einem Gesellschafter betrifft. 4. **Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Vertreter in der Gesellschafterversammlung möglichst paritätisch durch Frauen und Männer besetzt werden.**	In Abs. 2 S. 2 hat sich ein redaktioneller Fehler eingeschlichen, hier müsste es „werden" statt „werfen" heißen. Der Wunsch nach dieser Regelung wurde im Rahmen der Gesellschafterversammlung geäußert.
§ 16 1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal im Kalenderjahr im Hochtaunuskreis statt. 2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Bilanzgewinns, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen. 3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. 4. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn	**§ 16** 1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal im Kalenderjahr **in der Regel** im Hochtaunuskreis statt. 2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die **Ergebnisverwendung**, soweit in §§ 22, 23 nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlangen eines Gesellschafters hat der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen. 3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind, abgesehen von den im Gesetz oder in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. 4. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn	In Abs. 1 ist geregelt, dass die Gesellschafterversammlung im Hochtaunuskreis stattfindet. In Anbetracht der Tatsache, dass künftig auch andere Alternativen zur Generalversammlung in Präsenzform möglich sein sollen, sollte diese Formulierung etwas aufgeweicht werden, z. B. durch den Einschub „in der Regel". In Abs. 2 ist der Begriff „Verwendung des Bilanzgewinns" durch „Ergebnisverwendung" zu ersetzen.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist. b) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§13 Abs. 2), c) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll, d) Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung der Versammlung verlangen.	a) sich aus der Jahresbilanz oder aus einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist, b) die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter die zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates erforderliche Zahl sinkt (§13 Abs. 2), c) die Bestellung eines Geschäftsführers widerrufen oder ein Aufsichtsratsmitglied abberufen werden soll, d) Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung der Versammlung verlangen.	
5. Beschlüsse können ohne Abhaltung einer Gesellschafterversammlung im Umlaufverfahren gefasst werden, wenn sämtliche Mitglieder diesem Verfahrensweg zustimmen.	**5. Die Gesellschafterversammlung kann ganz oder teilweise mit persönlicher Anwesenheit oder virtuell (Videotelefonie, Telefonkonferenz etc.) abgehalten werden. Die Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse schriftlich oder im Wege von Fernkommunikationsmedien (beispielsweise per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz) auch ohne Einberufung einer Sitzung herbeiführen, soweit das Gesetz keine andere Form vorschreibt.**	In Abs. 5 ist das schriftliche Umlaufverfahren geregelt. Diesen Absatz könnte man erweitern um die Möglichkeit einer rein virtuellen und hybriden Gesellschafterversammlung. Gemäß § 45 Abs. 2 GmbHG ist man dabei in der Ausgestaltung frei.
§ 17	**§ 17**	
1. Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von den Geschäftsführern einberufen.	1. Die Gesellschafterversammlung wird in der Regel von den Geschäftsführern einberufen.	
2. Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschafter. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.	2. Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung **schriftlich** an die Gesellschafter. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei werden der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.	In Abs. 2 regelt der Gesellschaftsvertrag die Einladung mittels eingeschriebenem Brief (wie § 51 Abs. 1 GmbHG). Stattdessen könnte die Einladung aber auch schriftlich erfolgen. Diese Änderung soll eine Erleichterung darstellen, sie ist optional.
3. Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.	3. Verlangen Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.	
4. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der	4. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung in der in Absatz 2 festgesetzten	

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
Geschäftsführer oder des Aufsichtsrates. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.	Form bekannt gemacht worden sind. Dasselbe gilt für Anträge der Geschäftsführer oder des Aufsichtsrates. Zur Beschlussfassung über die Leitung der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bedarf es keiner Ankündigung.	
5. Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluss gefasst werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafteranwesend sind.	5. Ist die Versammlung nicht ordnungsgemäß berufen oder sind die Gegenstände, über die nach der Tagesordnung ein Beschluss gefasst werden soll, nicht ordnungsgemäß angekündigt, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind **und keiner der Gesellschafter der Beschlussfassung widerspricht.**	Das GdW-Muster formuliert hier noch einen Halbsatz „und keiner der Gesellschafter der Beschlussfassung widerspricht". Diese Ergänzung ist im § 51 Abs. 3 und 4 GmbHG nicht geregelt und ebenfalls optional. Sie dient dem Schutz der Gesellschafter vor „überraschenden Beschlüssen".
§ 18	**§ 18**	
a) Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Versammlung zu leiten.	1. Die Leitung der Gesellschafterversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder **bei** seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Versammlung zu leiten.	In § 18 hat sich die Nummerierungsebene verschoben, statt Absätzen sind hier Buchstaben aufgelistet. Der Einheitlichkeit halber sollte auch hier eine Nummerierung eingeführt werden. In Abs. 1 S. 1 hat sich ein redaktioneller Fehler eingeschlichen. Hier fehlt ein Wort „oder **bei** seiner Verhinderung ..."
b) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.	2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.	
c) Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu §19 f, g, h, k ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, diese auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.	3. Auf Antrag kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu §19 f, g, h, k ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, dieses auf Antrag eines Gesellschafters beschließen.	In Abs. 3 müsste es im letzten Halbsatz heißen „dieses auf Antrag".
d) Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.	4. Bei Stimmenthaltung gilt die Stimme als nicht abgegeben, das gleiche gilt im Falle schriftlicher Abstimmung bei Abgabe ungültiger oder unbeschriebener Stimmzettel. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.	
e) Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt.	**5.** Bei Wahlen ist nur derjenige gewählt, der mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt**. Im Übrigen wird der Wahlvorgang durch eine von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Wahlordnung geregelt.**	Abs. 5 könnte noch um einen Verweis auf die Wahlordnung ergänzt werden. Diese wird auch in § 19 Abs. 2 i) benannt.
f) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben.	6. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Schriftführer und dem die Versammlung schließenden Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. **Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.**	Die Ergänzung in Abs. 6 ist optional.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
§19 1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben, a) den Lagebericht, b) den Bericht des Aufsichtsrates, c) den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu beraten. 2. Ihr obliegt die Beschlussfassung über a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), b) die Verwendung des Bilanzgewinnes, c) den Ausgleich des Bilanzverlustes, d) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen, e) die Einziehung von Geschäftsanteilen, f) die Entlastung des/der Geschäftsführer(s) und des Aufsichtsrates, g) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, h) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, i) die Genehmigung der Geschäftsanweisung und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrates, k) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern, l) die Zustimmung zu Entscheidungsgegenständen, die die Gesellschafterversammlung durch Beschluss von ihrer Zustimmung abhängig gemacht hat, m) die Änderung des Gesellschaftervertrages, n) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft.	**§ 19** 1. Der Gesellschafterversammlung ist Gelegenheit zu geben, a) den Lagebericht, b) den Bericht des Aufsichtsrates, c) den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu beraten. 2. Ihr obliegt die Beschlussfassung über a) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), b) die Verwendung des Bilanzgewinnes, c) den Ausgleich des Bilanzverlustes, d) den Gesamtbetrag, bis zu dem Darlehen übernommen oder Schuldverschreibungen ausgegeben werden sollen, e) die Einziehung von Geschäftsanteilen, f) die Entlastung des/der Geschäftsführer(s) und des Aufsichtsrates, g) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, h) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, i) die Genehmigung der **Geschäftsordnung** und der Wahlordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrates, k) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates oder Gesellschafter und die Wahl von Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit Geschäftsführern, l) die Zustimmung zu Entscheidungsgegenständen, die die Gesellschafterversammlung durch Beschluss von ihrer Zustimmung abhängig gemacht hat, m) die Änderung des Gesellschaftervertrages, n) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft.	In Abs. 2 i) formulieren Sie „Geschäftsanweisung". Das Regelwerk selbst wird aber mit „Geschäftsordnung" überschrieben. Hier müsste man, nur um Missverständnissen vorzubeugen, eine einheitliche Formulierung wählen, wobei der Gesellschaftsvertrag die Grundlage bildet.
§ 20 1. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. 2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über a) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, b) die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§19 Buchst. m), c) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§19 Buchst. n) bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§18 Abs. 4).	**§ 20** 1. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. 2. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über a) den Widerruf der Bestellung von Geschäftsführern aus wichtigem Grund (§ 7 Abs. 4) und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, b) die Änderung des Gesellschaftsvertrages (§ 19 Buchst. m)), c) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft (§19 Buchst. n)) bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen (§ 18 Abs. 4).	

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
3. Ein Beschluss über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.	3. Ein Beschluss über die Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung oder Auflösung der Gesellschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Gesellschafter sowie die Hälfte des Stammkapitals in der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Trifft das nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine weitere Gesellschafterversammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist. **Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.**	Die Ergänzung um den Hinweis wird empfohlen.
V. Rechnungslegung § 21 1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres. 2. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten. 3. Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu beachten. 4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.	**V. Rechnungslegung** **§ 21** 1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft vom Tage der Eintragung der Gesellschaft bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres. 2. Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten. 3. Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) aufzustellen. **Der Jahresabschluss ist nach den gesetzlichen Vorgaben aufzustellen.** 4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat die Geschäftsführung einen Lagebericht aufzustellen. **Der Lagebericht hat den Anforderungen des § 289 HGB zu entsprechen.**	Diese Änderungen der Formulierungen in Abs. 3 und 4 sind vereinfacht dargestellt, sie verweisen auf die Vorgaben des Gesetzes und sind so „rechtlich-inhaltlich" zutreffender.
VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung § 22 1. Aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10% des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitales erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. 2. Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in und die Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließt der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.	**VI. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung** **§ 22** **1.** Aus dem Jahresüberschuss abzüglich eines Verlustvortrages ist bei Aufstellung der Bilanz eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens **zehn Prozent** des Jahresergebnisses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitales erreicht oder wieder erreicht ist. Diese Rücklage darf nur wie eine gesetzliche Rücklage des Aktienrechts verwandt werden. **§ 150 Abs. 3 und 4 AktG gelten entsprechend.** 2. Außerdem können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Gewinnrücklagen gebildet werden. Über die Einstellung in und die Entnahme aus den Gewinnrücklagen beschließt der	Verweis auf die gesetzliche Regelung.

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
	Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern.	
§ 23 1. Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden. 2. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden. 3. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit. 4. Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft – zusätzlich – einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden, anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragssteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.	**§ 23** 1. Der Bilanzgewinn kann unter die Gesellschafter als Gewinnanteil verteilt werden. Er kann zur Bildung von anderen Gewinnrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden. 2. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden. 3. Die Gewinnanteile sind vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt in drei Jahren nach Fälligkeit. 4. Die Geschäftsführung ist nicht befugt, außerhalb eines von der Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß gefassten Gewinnverteilungsbeschlusses den Gesellschaftern oder ihnen nahestehenden Personen oder Gesellschaften Vorteile irgendwelcher Art vertragsgemäß oder durch einseitige Handlungen zuzuwenden. Die Gesellschafter, die solche Zuwendungen erhalten haben oder denen die Zuwendungsempfänger nahestehen, sind zur Rückgabe bzw. zum Wertersatz verpflichtet. Die genannten Gesellschafter müssen in diesem Fall an die Gesellschaft – zusätzlich – einen Betrag in Höhe der auf die Zuwendung entfallenden, anrechenbaren Körperschaftssteuer, die auf ihre Ertragsteuerverpflichtungen anzurechnen ist, abführen.	
§ 24 Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.	**§ 24** Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Gesellschafterversammlung über die Verlustdeckung zu beschließen, insbesondere darüber, ob und in welchem Umfange die Rücklage nach § 22 Abs. 1 heranzuziehen ist oder eine Herabsetzung des Stammkapitals erfolgen soll.	
VII. Offenlegung, Bekanntmachung § 25 1. Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk, des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden. Außerdem erfolgen Bekanntmachungen im Usinger Anzeiger.	**VII. Offenlegung, Bekanntmachung** **§ 25** Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk sowie des Lageberichts, des Berichts des Aufsichtsrates, des Vorschlags für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325, 326, 327, 328 HGB anzuwenden. Außerdem erfolgen Bekanntmachungen im „Usinger Anzeiger".	

Gesellschaftsvertrag 1990	Gesellschaftsvertrag 2021	
VIII. Prüfung der Gesellschaft § 26 Die Gesellschafterversammlung bestimmt den Prüfer für die Jahresabschlussprüfung.	**VIII. Prüfung der Gesellschaft** **§ 26** **1. Die Gesellschaft unterliegt der Pflichtprüfung nach § 316 HGB. Der Abschlussprüfer nimmt auch die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 HGrG vor.** **2. Die zuständigen Rechnungsprüfungsbehörden können sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung nach § 44 HGrG auftreten, unmittelbar unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften der Gesellschaft gemäß § 54 HGrG einsehen.** 3. Die Gesellschafterversammlung bestimmt den Prüfer für die Jahresabschlussprüfung.	Hier empfehlen wir zunächst, als Abs. 1 die Pflichtprüfung nach § 316 HGB sowie gemäß § 123 Abs. 1 Nr. 1 HGO den Verweis auf § 53 Abs. 1 HGrG zu ergänzen, auch wenn der in § 53 Abs. 1 HGrG bezeichnete Beteiligungsumfang bei den einzelnenen Gesellschaftgemeinden nicht erreicht ist (vgl. Empfehlung für die gesellschaftsvertragliche Ausgestaltung in Schneider/Dreßler/Rauber/Risch „Kommentar zur Hessischen Gemeindeordnung", § 123, Rn. 3.2). Argument hierfür ist, dass zwar mit Ausnahme der Stadt Neu-Anspach keine Gesellschafterin den in § 53 HGrG vorausgesetzten Mindestbeteiligungsumfang von 25 Prozent erreicht, aber allein hierdurch die Stadt Neu-Anspach dennoch gemeinsam mit den weiteren kommunalen Gesellschaftern eine Erweiterung des Prüfungsumfangs um die Gegenstände des § 53 Abs. 1 Nr. 1-3 HGrG verlangen kann. Zudem sieht die Regelung in § 123 Abs. 2 HGO auch bei Minderheits-beteiligungen von kommunalen/gemeindlichen Gesellschaftern eine entsprechende Hinwirkungspflicht vor. Daher empfehlen wir die Änderung des Abs. 1. Weiter empfehlen wir aus gleichen Erwägungen, in einem zweiten Absatz die weitere folgende kommunalrechtliche Vorgaben aus § 123 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 HGO i. V. m. § 54 HGrG zu ergänzen. Als abschließender Absatz könnte dann die bisherige Regelung zur Prüferbestimmung aufgeführt werden.
IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft § 27 1. Die Gesellschaft wird aufgelöst a) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung, b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens. 2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend. Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt. 3. Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.	**IX. Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft** **§ 27** 1. Die Gesellschaft wird aufgelöst a) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung, b) durch Eröffnung des **Insolvenzverfahrens**. 2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend. Bei der Verteilung des Gesellschaftsvermögens erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger nicht mehr als ihre eingezahlten Einlagen ausgezahlt. 3. Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verwenden.	In Abs. 1 b) ist der Begriff „Konkursverfahren" durch „Insolvenzverfahren" zu ersetzen.

Fragen zum Gesellschaftervertrag Leben und Wohnen im Taunus GmbH (ehem. Gemeinnützige Wohnungsbau)

Fraktion	Frage	Antwort
Grüne	Welche Belegungsrechte haben wir aktuell?	
Grüne	Gibt es Veränderungen bei den unter sozialem Wohnungsbau belegten Einheiten durch den neuen Vertrag?	
Grüne	Was passiert, wenn wir dem Vertrag nicht zustimmen?	
Grüne	Welche finanziellen Risiken bestehen für die Stadt, insbesondere einer evtl. Nachschusspflicht, bei Zustimmung zum Vertrag?	
Grüne	Wie werden Nachschusspflichten und evtl. Gewinne verrechnet?	
Grüne	Wie wären wir bei evtl. gegründeten Untergesellschaften beteiligt - Rechte und Pflichten (inkl. Nachschusspflicht)?	
Grüne	Was würde z.B. ein kompletter Ausstieg der Stadt aus dem Vertrag bedeuten?	
Grüne	Besteht wg. der Satzungsänderung eine besondere Rechtslage?	
Grüne	Kündigungszeitpunkt/Kündigungsfrist?	
Grüne	Ausstiegszeitraum?	
Grüne	Würden der Stadt irgendwelche Kosten entstehen?	
Grüne	Was würde die Stadt zurückbekommen?	
Grüne	Was würde mit den Wohngebäuden, bei denen die Stadt Eigentümerin ist, geschehen?	
Grüne	Wurden Gebäude / Grundstücke eingebracht, bei denen die Stadt nicht mehr Eigentümerin ist?	
Grüne	Es besteht keine Gemeinnützigkeit mehr. § 2 Abs. 4. und 6. wurden übernommen; sie beziehen sich auf Gemeinnützigkeit. Warum sind sie weiterhin im Vertrag enthalten?	
CDU	1. Warum ist der Gegenstand des Unternehmens so detailliert gefasst?	
CDU	2. Warum ist die Ziff. 6 im Gegenstand des Unternehmens formuliert – Sinn?	
CDU	3. Wie setzt sich das Stammkapital im Einzelnen zusammen?	
CDU	4. Wie wurde das Stammkapital bewertet? Wie hoch sind schätzungsweise die stillen Reserven im Anlagevermögen? Dies insbesondere im Hinblick auf die Bilanzposition Verbindlichkeiten, die sich im Nennwert von 2020 auf 2021 um rund 9 Mio. Euro erhöht haben.	
CDU	5. Nach unserer Meinung ist die Regelung des § 6 komplett überflüssig. Die dortigen Regelungen kann man aufnehmen – tatsächlich sind die dort genannten Geschäfte sowieso nicht zulässig und führen zu erheblichen Rechtsproblemen – vGA (verdeckte Gewinnausschüttung, Verstoß gegen Fremdvergleich, Verstoß gegen § 181 BGB, ggf. Korruptionsdelikte).	
CDU	6. Geschäftsführung § 7 den Entwurf – Warum wird die Bestellung der Geschäftsführer von Aufsichtsrat vorgenommen? Der Widerruf aus wichtigem Grund aber von der Gesellschafterversammlung?	
CDU	7. Wie bereits geschrieben sind die Regelungen im Satzungsentwurf sind viel zu einzelfallbezogen. In einer Satzung sollte man abstrakt generell und nicht konkret individuell regeln – z.B. § 7 Nr. 3 Satz. 1 des Entwurfs – geht so nicht – man kann keine Geschäftsführer vorläufig eines Amtes entheben	
CDU	8. In der Praxis sollten alle Geschäftsführer vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB entbunden werden – falls nicht, können erhebliche praktische Probleme entstehen – schwebend unwirksame Geschäfte / vGA etc.	
CDU	9. Nach unserer Meinung ist die Regelung des § 9 obsolet. Wie sieht das die Gesellschaft?	
CDU	10. Auch die Regelungen über den Aufsichtsrat sind viel zu einzelfallbezogen – das kann man eleganter und damit auch für einen eventuellen Streit sinnvoller regeln	
CDU	11. Es werden die Kompetenzen der Organe in überschneidender Weise geregelt – siehe Geschäftsführerbestellung – hier müssten sauber die Kompetenzen abgegrenzt werden.	
CDU	12. In den § 22-24 des vorliegenden Entwurfes gibt es Regelungslücken – was ist mit der Rücklagenpflicht im Verlustfall bei aufgebrauchter Rücklage?	

CDU	13. Eine Herabsetzungspflicht des Stammkapitals kann im Unterbilanzfall eine Insolvenzpflicht auslösen, die bei Nichteinhaltung strafbar ist – nach unserer Meinung sind mit einer solchen Formulierung erhebliche Risiken verbunden – insbesondere bei verdeckter Unterbilanz.	

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell / Lorenz
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **24.01.2023 - Drucksachen Nr.**:

Mitteilung

XIII/17/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Bauausschuss	08.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II)
Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand

Sachdarstellung:

entfällt

Mitteilung:

Am 25.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Planziel ist die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der Änderungen an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 im Usinger Anzeiger veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Zudem wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2020 der Wunsch geäußert den Lebensmittelladen in mindestens der bisherigen Größe zu erhalten. Dieser Wunsch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Der Eigentümer war bereit auf den Wunsch der Politik einzugehen und hat mehrere Planungen mit Räumlichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie Wohnbebauung vorgelegt. Ein Planungszwischenstand wurde der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 vorgelegt. Der Planung wurde nicht zugestimmt, die geplante Verkaufsfläche sollte auf die derzeit bestehende Verkaufsfläche vergrößert werden.

Diesem Wunsch ist der Grundstückseigentümer ebenfalls nachgekommen, konnte sich jedoch für die Planung selbst nicht begeistern, da weitere Wohnfläche weggefallen wäre. Zudem halte er die Verkaufsfläche für nur schwer zu verpachten. Auch die Wirtschaftsförderung hat sich zur Vermittlung von möglichen Pächtern bemüht, bisher konnte allerdings noch keine passende Lösung gefunden werden, da die Vorstellungen von Interessenten nicht mit denen des Eigentümers in Einklang zu bringen sind. Generell wird der Standort von Filialisten als schwierig angesehen. Die von den Interessenten akzeptierten Mietpreise liegen weit unter der Kostendeckung bei einem Neubau durch den Eigentümer. Ein Kompromiss kam bisher nicht zustande.

Im Dezember 2023 hat der Grundstückseigentümer nun erst einmal Abstand von der Planung genommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Veränderungssperre nach zwei Jahren, somit zum 26.03.2023, ausläuft.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Merten-Stamm
Leistungsbereich: Familie, Sport und Kultur

Datum, **24.01.2023 - Drucksachen Nr.**:

Mitteilung

XIII/18/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Sozialausschuss	07.02.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Fahrdienst für Seniorinnen und Senioren

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Im Haushalt 2023 wurde auf Wunsch des Seniorenbeirats beschlossen, die Mittel für die Mobilität der Seniorinnen und Senioren auf 20.000 € zu erhöhen.

Die Vertragsgrundlage mit dem ortsansässigen Taxi Unternehmen sieht eine Kündigungsmöglichkeit 3 Monate zum Jahresende vor. Damit ist die Stadt 2023 noch an den Vertragspartner AMINA Taxi und die hier getroffenen Vertragsinhalte gebunden.

Um das vorhandene Angebot anzupassen und ggfls. zu erweitern, hat die Verwaltung mit dem Anbieter ab 1. März 2023 vereinbart, einen zusätzlichen Betriebstag für die Beförderung anzubieten.
Nach einer 3-monatigen Testphase wird die Verwaltung evaluieren, inwieweit das zusätzliche Angebot angenommen wurde.
Das Ergebnis wird den städtischen Gremien rechtzeitig mitgeteilt, sodass die weitere Vorgehensweise beraten und beschlossen werden kann.

Das derzeitige Angebot der Stadt mit dem AMINA Taxi hat sich etabliert und wird rege genutzt. Die Kooperation mit dem ortsansässigen Unternehmen zeichnet sich durch Zuverlässigkeit und Kontinuität aus.

Ein anderer Ansatz wäre ab 2024 die Anschaffung eines Bürger-Buses. Zu diesem Thema hat sich der LB Familie, Sport und Kultur mit der Stadt Usingen in Verbindung gesetzt.

Der Bürgerbus wird von der Landesstiftung „Miteinander in Hessen“ gespendet.

Dieses Angebot ist für Regionen interessant in denen eine konstante Beförderung durch den ÖPNV nicht wirtschaftlich ist. Um in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, ist eine Konzeptentwicklung notwendig. Dieser Fahrdienst wird über Ehrenamtliche organisiert und durchgeführt, was auch die kontinuierliche Findung neuer Fahrerinnen und Fahrer erfordert.

In Usingen wurde hierzu ein Verein gegründet. Derzeit gibt es dort ausreichend Fahrerinnen und Fahrer.

Die Anmeldung für den Fahrdienst ist zur Fahrplanerstellung einen Tag vorher notwendig.
Der Verein trägt die Kosten der Vollkaskoversicherung inkl. Schutzbrief (aktuell 2.500 €). Zur Deckung der Kosten (Inspektion/Reparaturen/Versicherung) sind auch Spenden und Sponsoring erforderlich.
Die Ladegebühr für den gestifteten E-Bus (inkl. Wall Box) übernimmt die Stadt Usingen. Hauptsächlich wird der Bus in Usingen für Einkäufe genutzt. Das Angebot an 2 Tagen in der Woche wird bisher noch sehr wenig genutzt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **24.01.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Mitteilung

XIII/20/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Beginn der Rückschnitts-und Fällarbeiten für die Elektrifizierung der Taunusbahn

Sachdarstellung:

entfällt

Mitteilung:

Am 16.01.2023 wurde mit den Rückschnitts- und Fällarbeiten entlang der Schienentrasse begonnen. Ebenso soll Ende Januar / Anfang Februar mit den Rückschnitt- und Fällarbeiten auf den Kompensationsflächen begonnen werden, da die Brut- und Setzzeiten eingehalten werden müssen. Die ökologische Bauüberwachung wird vom Planungsbüro PGNU übernommen.

Es liegt eine vorläufige Anordnung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 08.12.2022 vor, in der die oben angegebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzeitig umgesetzt werden dürfen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: M. Matthäus-Kranz/ Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **25.01.2023 - Drucksachen Nr.**:

Mitteilung

XIII/26/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Aktuelles Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt informiert in dem beigefügten Vermerk über das aktuelle Energieberatungsangebot der Kooperation Energieberatung Usinger Land.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Energieberatungsangebot 2023

Kooperation Energieberatung Usinger Land - Energieberatungsangebot 2023

Die Kooperation Energieberatung Usinger Land ist seit 2019 ein Zusammenschluss der Kommunen Grävenwiesbach, Neu-Anspach, Usingen, Wehrheim und Weilrod mit der Verbraucherzentrale Hessen. In den Kommunen Neu-Anspach (seit 2008) und Weilrod (seit 2019) wurden offizielle Beratungsstellen der Verbraucherzentrale eingerichtet.

Das Beratungsangebot der Verbraucherzentrale umfasst u.a. telefonische Energieberatungen, Online-Beratungen, Online-Vorträge oder Beratungen zuhause durch zertifizierte Energieberater*innen der Verbraucherzentrale.

Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

Aktuelles Energieberatungsangebot

Kostenlose telefonische Energieberatungen

Wegen des erheblichen Anstiegs des Beratungsbedarfs wurden die Energieberatungen von ursprünglich 2 Beratungstagen im Monat auf wöchentliche Beratungstage ausgedehnt.
Über die Beratungsstellen Neu-Anspach und Weilrod werden derzeit dienstags in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:45 Uhr 45-minütige telefonische Energieberatungen angeboten.

Aufsuchende Beratung

Falls erforderlich, kommen die für das Usinger Land zuständigen unabhängigen Energieberater*innen der Verbraucherzentrale auch zu den Ratsuchenden nach Hause. Sie analysieren die Situation vor Ort und geben passgenaue Tipps. Die Ratsuchenden erhalten zudem im Nachgang einen Bericht.

Themen für eine aufsuchende Beratung

1. Energieverbrauch im Haushalt prüfen (vor allem für Mieter*innen)
2. Energieprofil des Gebäudes/der Wohnung erkennen
3. Heizungsanlage optimieren (nur in der Heizperiode)
4. Solarwärmeanlage optimieren (nur im Sommer)
5. Heizungsanlage austauschen
6. Photovoltaik-Potenzial untersuchen

Die Beratungen bei den Ratsuchenden zuhause kosten dank der Bundesförderung maximal 30 Euro Eigenanteil. Die Prüfung des Energieverbrauchs im Haushalt (Ziffer 1.) ist kostenlos.

POWER e.V.-Gutschein-Aktion 2023

Auch in diesem Jahr gibt es wieder eine Gutschein-Aktion. Der zu zahlende Eigenanteil für eine aufsuchende Beratung der Verbraucherzentrale wird vom Förderverein POWER e.V. des Hochtaunuskreises für die Bürgerinnen und Bürger der Mitgliedskommunen übernommen. Sie können sich hierzu in der Beratungsstelle Neu-Anspach bereits auf eine Interessentenliste eintragen lassen. Der Gutschein wird den Bürger*innen ab dem offiziellen Start der Gutschein-Aktion dann automatisch zugemailt.

Terminvereinbarung und Ausgabe der Gutscheine für eine aufsuchende Beratung

Die Anmeldung zu den Energieberatungen und Ausgabe der POWER e.V.-Gutscheine (Interessentenliste) erfolgt bisher für alle Kommunen des Usinger Landes zentral in der Beratungsstelle Neu-Anspach.

Ab März 2023 sollen die Anfragen der Bürger*innen des Usinger Landes mit Terminvergabe und Ausgabe der Gutscheine auf beide Beratungsstellen aufgeteilt werden.

Beratungsstelle Neu-Anspach
für Bürger*innen der Kommunen Neu-Anspach, Usingen und Wehrheim
bei Frau Mirjam Matthäus-Kranz
Telefon: 06081 1025-6010
Email: mirjam.matthaeus@neu-anspach.de

Beratungsstelle Weilrod (ab 1. März 2023)
für Bürger*innen der Kommunen Weilrod, Grävenwiesbach und Schmitten
bei Frau Heidi Richter
Telefon: 06083 9509-32
Email: richter@weilrod.de

Das neue Beratungsangebot wird auf den Homepages der Kooperationskommunen noch angepasst und aktualisiert.

Neu-Anspach, 25.01.2023

Mirjam Matthäus-Kranz

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: M. Matthäus / Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **26.01.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Mitteilung

XIII/30/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 beschlossen, die EnergyEffizienz GmbH, 68623 Lampertheim, mit der Aktualisierung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Neu-Anspach zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgte am 21.12.2023.

In einem ersten Kick-Off-Termin am 24.01.2023 wurde die Vorgehensweise für die Konzepterstellung besprochen.

Der erste Projektschritt wird die Erstellung einer Energie- und Treibhausgas-Bilanz sein mit den aktuellen Energieverbräuchen und daraus resultierenden CO2-Emissionen in den Bereichen private Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung, Industrie, Kommunale Liegenschaften/Straßenbeleuchtung und Verkehr/Mobilität. Für die Bilanzierung und die Potenzialanalyse werden die lokal verfügbaren Daten intern und extern abgefragt und bundes- bzw. landesdurchschnittliche Kennwerte zugrunde gelegt. Für die Bilanzierung wird das Bilanzierungstool ECOSPEED Region verwendet, welches die Stadt als Klima-Kommune über die LandesEnergieAgentur kostenfrei zur Verfügung gestellt bekommen hat.

Die Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes soll wieder mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und weiteren lokalen Akteuren erfolgen. Hierzu wird das Fachbüro einen Konzeptvorschlag vorlegen. Ein Maßnahmenkatalog nach Themenfeldern und Priorisierung sowie die Erstellung eines Controllingkonzepts und eine Kommunikationsstrategie sind ebenfalls Pflichtbestandteile eines integrierten Klimaschutzkonzeptes.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Müller/Ma
Leistungsbereich: Technische Dienste und Landschaft

Datum, **01.02.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Mitteilung

XIII/34/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Jahres-Leistungsverzeichnis „Asphaltarbeiten“ 2023
Vergabe der Bauleistungen

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Die Durchführung von Straßenunterhaltungsmaßnahmen ist im Bezug der Verkehrssicherungspflicht als Straßenbaulastträger (Stadt) zwingend erforderlich. Die in diesem Rahmen durchzuführenden „Asphaltarbeiten“ sollen daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sind bei erneuter Ausschreibung der Leistungen kräftige Preiserhöhungen zu erwarten. Um diese zu umgehen, wurde das für 2022 beauftragte Unternehmen, Fa. MHW GmbH, angefragt, ob es bereit ist, die beauftragten Asphaltarbeiten auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. MHW GmbH stimmte der Anfrage mit Schreiben vom 02.11.2022 zu. Der mit Schreiben vom 10.03.2022 beantragte und seitens der Stadt genehmigte 10-prozentige Aufschlag auf die Materialkosten wurde berücksichtigt und die Einheitspreise eingerechnet.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 375/2022, wurden die im Rahmen eines Jahres-Leistungsverzeichnisses durchzuführenden Asphaltarbeiten beauftragt.

Beauftragt wurde die die Firma MHW GmbH, Nelkenstraße 2a, 35781 Weilburg, mit einer Angebotssumme von brutto 139.962,33 EUR.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, über das Sachkonto 6165000, Kostenstelle 62541100, Kostenträger 541010.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Müller/Ma
Leistungsbereich: Technische Dienste und Landschaft

Datum, **01.02.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Mitteilung

XIII/35/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Jahres-Leistungsverzeichnis „Betonwerksteinarbeiten“ 2023
Vergabe der Bauleistungen

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Die Durchführung von Straßenunterhaltungsmaßnahmen ist im Bezug der Verkehrssicherungspflicht als Straßenbaulastträger (Stadt) zwingend erforderlich. Die in diesem Rahmen durchzuführenden „Betonwerksteinarbeiten“ sollen daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sind bei erneuter Ausschreibung der Leistungen kräftige Preiserhöhungen zu erwarten. Um diese zu umgehen, wurde das für 2022 beauftragte Unternehmen, Fa. MHW GmbH, angefragt, ob es bereit ist, die beauftragten Asphaltarbeiten auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. MHW GmbH stimmte der Anfrage mit Schreiben vom 02.11.2022 zu. Der mit Schreiben vom 10.03.2022 beantragte und seitens der Stadt genehmigte 10-prozentige Aufschlag auf die Materialkosten wurde berücksichtigt und die Einheitspreise eingerechnet.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 376/2022, wurden die im Rahmen eines Jahres-Leistungsverzeichnisses durchzuführenden Asphaltarbeiten beauftragt.

Beauftragt wurde die Firma MHW GmbH, Nelkenstraße 2a, 35781 Weilburg, mit einer Angebotssumme von brutto 90.521,50 EUR.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, über das Sachkonto 6165000, Kostenstelle 62541100, Kostenträger 541010.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Müller/Ma
Leistungsbereich: Technische Dienste und Landschaft

Datum, **01.02.2023** - **Drucksachen Nr**.:

Mitteilung

XIII/36/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Jahres-Leistungsverzeichnis „Hausanschlüsse und Notdienste“ 2023
Vergabe der Bauleistungen

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Die Ausschreibung und Beauftragung von Leistungen für „Hausanschlüsse und Notdienst“ sind zwingend erforderlich, da gesetzlich jedes Baugrundstück erschlossen werden muss, sowie im Zuge der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und des Brandschutzes notwendig. Die in diesem Rahmen durchzuführenden Arbeiten wurden daher auch in 2023 wieder als separates Leistungsverzeichnis erfasst und beauftragt.

Um zu erwartende kräftige Preiserhöhungen zu umgehen, wurden die 3 für 2022 beauftragten Firmen angefragt, ob sie bereit sind, die beauftragten Leistungen für „Hausanschlüsse und Notdienst“ auch in 2023 zu den in 2022 geltenden Konditionen durchzuführen.

Fa. Dirik Bau stimmte der Anfrage ohne weitere Auflage zu. Fa. MHW GmbH und Fa. Hirschberger Bau GmbH verlangten Aufschläge auf die Leistungspositionen. Diese wurden eingerechnet, die bestehenden Leistungsverzeichnisse neu bewertet und dem Magistrat zur Beauftragung vorgelegt.

Zur Sicherstellung des in den Leistungen enthaltenen 365-tägigen Notdienstes rund um die Uhr sollen alle 3 Firmen beauftragt werden, unter Hinweis, dass die eingereichten Auftragssummen nicht erreicht werden.

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 20.12.2022, Vorlagennummer 374/2022, wurden die im Rahmen des Jahres-Leistungsverzeichnisses „Hausanschlüsse und Notdienst“ durchzuführenden Leistungen daher wie folgt beauftragt:

Der **Hauptauftrag** wurde an die **Fa. Dirik Bau GmbH**, Am gebackenen Stein 10, 61250 Usingen, mit einer Auftragssumme von brutto 257.773,64 EUR vergeben.

Der **1. Nebenauftrag** wurde an die **Fa. MHW GmbH**, Nelkenweg 2a, 35781 Weilburg, mit einer Auftragssumme von brutto 277.403,72 EUR vergeben.

Der **2. Nebenauftrag** wurde an die **Fa. Hirschberger Bau GmbH**, Am Dornbusch 8b, 61250 Usingen mit einer Auftragssumme von 284.038,93 EUR vergeben.

Der Ausführungszeitraum ist vom 01.03.2023 bis 28.02.2024

Die Finanzierung der durchzuführenden Arbeiten erfolgt im Vorgriff auf die Haushaltsgenehmigung 2023, durch folgende Sachkonten:

6090000 Kanalanschluss mit Kostenerstattung, 6163000 Kanalanschluss ohne Kostenerstattung, 6165000 Wasserhausanschluss ohne Kostenerstattung und 6069000 Wasserhausanschluss mit Kostenerstattung.

Auf den vorgenannten Sachkonten stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	65	Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	230/2019	Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Fraktion zu Grünflächenmanagement - Pflege städtischer Rasenflächen, Hecken und Bäumen	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, bis November 2020 für die Innenbereichs- und die Ausgleichsflächen und bis November 2021 für die Außenbereichsflächen eine Vorlage bezüglich des Grünflächenmanagements hinsichtlich der Pflege von Rasenflächen, Hecken und Bäumen der Stadt Neu-Anspach unter Hinzuziehung sachkundiger Berater vorzubereiten und den Gremien zur Beratung vorzulegen.

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Teil 1, Innenflächen
siehe Bauausschuss 25.11.2020, TOP 2.1
Teil 2, Ausgleichsflächen im Außenbereich
siehe Haushaltsberatungen Dezember 2021
Teil 3, Außenbereichsflächen

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	Bgm.	Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	330/2019	Antrag der NB-Fraktion auf Einrichtung einer Wasserstofftankstelle in Neu-Anspach	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, die Möglichkeiten der Einrichtung einer Wasserstofftankstelle in Neu-Anspach zu prüfen und hierfür Kontakt sowohl mit den Tankstellenbetreibern, als auch mit Förderfirmen und den zuständigen Ministerien auf Bundes- und Landesebene aufzunehmen.

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	Bgm.	Stadtverordnetenversammlung	04.06.2020	108/2020	Antrag der CDU-Fraktion auf Prüfung der Möglichkeit zur Videoübertragung von Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung und Ausschüssen	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, die Möglichkeit der Videoübertragung, alternativ einer reinen Audioübertragung, von Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung sowie der Ausschüsse zu prüfen. Hierbei sollen zunächst die anfallenden Kosten der Video- bzw. Audioübertragung eruiert werden und Erfahrungen anderer Kommunen bzw. kommunaler Spitzenverbände herangezogen werden, die ihre Sitzungen bereits in Echtzeit per Video/Audio übertragen.

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Zwischeninformation Oktober 2021:
Der Hersteller des elektronischen Sitzungssystem ist mit der Entwicklung eines entsprechenden Tools für die Audio- und Videoübertragung beschäftigt. Es gilt, die ersten Tests abzuwarten.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung

	65	Stadtverordnetenversammlung	27.08.2020	198/2020	Antrag der b-now-Fraktion zur Prüfung der Schaffung von potentiell geeigneten Versickerungsflächen für Niederschlagswasser	

Beschluss

Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, ob potentiell geeignete Versickerungsflächen für Niederschlagswasser vorhanden sind. Ebenso soll geprüft werden, ob Retentionsflächen neu geschaffen bzw. bestehende Retentionsflächen ausgebaut werden können.Für Neubaugebiete soll geprüft werden, ob der Einbau von Rigolen, speziell unter versiegelten Flächen, in den Bebauungsplänen festgeschrieben werden kann (u.U. verbunden mit der Reduzierung der Abgabe für versiegelte Flächen). Bei Bedarf sind externe Fachleute hinzu zu ziehen. Auch soll geprüft werden, ob Land oder Bund derartige Maßnahmen fördern.

31.03.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Zwischeninformation Oktober 2021:
Die Thematik des Antrags wird bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarte im Jahr 2022 entsprechend berücksichtigt bzw. mit aufgenommen.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	32/51	Stadtverordnetenversammlung	01.07.2021	229/2021	Prüfantrag der NBL-Fraktion zur Erleichterung der Lebenssituation von behinderten Menschen I	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, folgendes zu überprüfen und in der Stadtverordnetenversammlung zu berichten:
1) An welchen Bushaltestellen finden besonders häufig Verkehrsverstöße durch rechtswidriges Parken statt? Stehen diese Parkverstöße mutmaßlich im Zusammenhang mit der Andienung nahegelegener Altglascontainer, Kleidercontainer oder Briefkästen?
2) Unter welchen Voraussetzungen kann Neu-Anspach am Projekt „Modellregion Inklusion“ des Hessischen Ministeriums für Soziales und Integration teilnehmen? Welche Voraussetzungen müssten gegeben sein, um für Neu-Anspach einen Inklusionsbeirat zu gründen?

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Antwort zur Frage 1:
Insgesamt wurden in Neu-Anspach in 2020 im ruhenden Verkehr 1517 Ordnungswidrigkeiten geahndet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Parkverstöße auf Gehwegen, Parkscheibenregelung oder Missachtung von Haltverboten.
In Neu-Anspach wurde im letzten halben Jahr kein einziger Verstoß an einer Bußhaltestelle festgestellt und geahndet. Altglascontainer, Kleidercontainer oder Briefkästen sind nicht explizit auswertbar. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Kurzparker. Dauerparker sind selten, werden aber dann von den Entsorgungsfirmen mitgeteilt. Es wurden bei der Ordnungsbehörde keine Beschwerden oder Verstöße an diesen Örtlichkeiten von Bürgerinnen und Bürgern gemeldet.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	Bgm.	Stadtverordnetenversammlung	01.07.2021	228/2021	Antrag der NBL-Fraktion zur Sicherung der Trinkwasserversorgung	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, beim Wasserbeschaffungsverband Usingen (WBV) einen jährlichen Sachstandsbericht zum Thema Wasserversorgung anzufordern. Dieser jährliche Sachstandsbericht ist im Bauausschuss sowie im Umweltausschuss zu beraten.Ziel dieser Maßnahme ist, dass die Stadtverordnetenversammlung regelmäßig umfassend zum Thema Wasserversorgung vom WBV informiert wird.

31.03.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	Bgm.	Stadtverordnetenversammlung	01.07.2021	230/2021	Antrag der NBL-Fraktion zur Erleichterung der Lebenssituation von behinderten Menschen II	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen:
1) eine Aktualisierung des Stadtführers „Barrierefreiheit“ (aktueller Stand 2015) vorzubereiten,
2) zu prüfen, ob die vorhandenen Toilettenanlagen auf den Friedhöfen für alle Besucher, zumindest in den Sommermonaten, geöffnet werden können,
3) eine gemeinsame Ortsbegehung von Bauausschuss und VdK vorzubereiten, um aufzuzeigen, wo Bürgersteige zu schmal und für Rollator-Rollstuhlfahrer nahezu unüberbrückbar sind.
Weiter beschließt die Stadtverordnetenversammlung, den Bürgermeister zu bitten, beim Ordnungsamt darauf hinzuwirken, dass bei der Parkraumüberwachung Schwerpunktkontrollen dahingehend unternommen werden, diese dort besonders nachhaltig durchzuführen, wo Parkverstöße auch zu einer Behinderung anderer Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Rollstuhlfahrern, Nutzern von Rollatoren oder Personen mit Kinderwagen führen (können).

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	Bgm.	Stadtverordnetenversammlung	01.07.2021	236/2021	Antrag der SPD-Fraktion auf Entwicklung von Möglichkeiten zur Gestaltung eines fahrradfreundlichen Neu-Anspachs	

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, Möglichkeiten unter Einbeziehung des ADFC sowie der ISEK-Arbeitsgruppe „Verkehr und Mobilität“ (weiter-) zu entwickeln, wie ein fahrradfreundliches Neu-Anspach gestaltet werden kann. In diesem Rahmen sollen in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsförderer der Stadt Neu-Anspach Fördermöglichkeiten für die Umsetzung eines Radwegenetzes eruiert werden. Denkbar wäre in einem zweiten Schritt aufbauend auf den Vorschlägen des Magistrates die Einrichtung eines Arbeitskreises „fahrradfreundliche Stadt“.

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Die Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität gilt als aufgelöst.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	65	Stadtverordnetenversammlung	04.11.2021		Anfragen und Anregungen	

Beschluss

Stadtverordneter Bernd Töpperwien fragt nach dem Beleuchtungsversuch mit LED-Lampen unterschiedlicher Intensität, von vollständiger Abschaltung bis Reduzierung, welcher durchgeführt wurde. Seines Erachtens müsste dieser abgeschlossen sein. Er würde gerne wissen, wie die Ergebnisse sind bzw. was man daraus mache.Bürgermeister Thomas Pauli gibt adhoc dazu keine Antwort.

30.06.2023 ☐

Antwort der Verwaltung

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung

	65	Stadtverordnetenversammlung	29.09.2022		Anfragen und Anregungen	
Beschluss						31.03.2023
Antwort der Verwaltung		Der Defekt ist bereits bekannt. Die Reparatur der Maßnahme ist auch schon längere Zeit beauftragt. Jedoch wurde seitens des ausführenden Unternehmens der Termin zum Aufmaß der auszutauschenden Teile mehrfach verschoben. Der zuständige Leistungsbereich befindet sich im ständigen Austausch zur schnellstmöglichen Abwicklung.				☐

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	10.5	Stadtverordnetenversammlung	03.11.2022		Anfragen und Anregungen	
Beschluss		Stadtverordnete Ulrike Bolz fragt nach dem aktuellen Sachstand zum ehemaligen Hochtaunusstift.Bürgermeister Thomas Pauli antwortet, dass am 09.11.2022 ein Gesprächstermin mit dem 1. Stadtrat sowie den Fraktionsvorsitzenden zum Thema Hochtaunusstift stattfinden werde.				09.11.2022 ☐
Antwort der Verwaltung						

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	60	Stadtverordnetenversammlung	03.11.2022		Anfragen und Anregungen	
Beschluss		Stadtverordnete Cornelia Scheer gibt an, in einem Zeitungsartikel über die Ausgleichsfläche „Eichenbiegel“ des VHT sei erwähnt worden, dass der Vertrag noch nicht unterzeichnet sei. Sie fragt, ob dies der Wahrheit entspreche.				23.02.2023 ☐
Antwort der Verwaltung		Es ist richtig, dass der Vertrag aktuell noch nicht unterzeichnet ist. Derzeit befinden sich die Vertragsdetails in der Abstimmung. siehe Vorlage 381/2022, TOP 4.1 StaV 23.02.2023 siehe Vorlage 382/2022, TOP 4.2 StaV 23.02.2023				

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
	60	Stadtverordnetenversammlung	03.11.2022		Anfragen und Anregungen	
Beschluss		Stadtverordneter Andreas Moses bittet darum, dass sich die Verwaltung Gedanken machen möge, wie ein effektiver Schutz für die beiden bestehenden Bäume an der neuen Grundstücksgrenze im Otto-Sorg-Weg aussehen könne. Es gilt, die beiden Bäumen zu erhalten bzw. zu schützen.				31.03.2023 ☐
Antwort der Verwaltung						

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Schnorr
Leistungsbereich: Bürgerservice

Datum, **09.02.2023 - Drucksachen Nr**.:

Anfrage

XIII/42/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	14.02.2023	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2023	

Anfrage der CDU-Fraktion bzgl. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner gegen Hochwasser im Stadtteil Westerfeld
Direkte Beantwortung der Anfrage

Sachdarstellung:

Entfällt.

Anfrage / Direkte Antwort:

Im Nachgang zur gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses des Umweltausschusses im November 2022 stellt die CDU die Frage, welche Maßnahmen zum Schutz der/des Anwohners gegen Hochwasser bereits initiiert und umgesetzt wurden. Dies auch im Hinblick auf den Biber, der dort maßgeblich an der Überschwemmung größerer Gebiete beteiligt ist.

Starkregenereignisse hatten u.a. im Stadtteil Westerfeld für Überschwemmungen gesorgt. Dabei entstand zum Teil erheblicher Sachschaden. Bei der gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses und des Umweltausschusses im November 2022 wurde die Situation begutachtet und seitens der Verwaltung erläutert.

Der CDU ist es wichtig, dass nicht nur eine Schadensaufnahme erfolgt, sondern das neben mittelfristigen Lösungen auch sofort umsetzbare, wirksame Maßnahmen eingeleitet werden. Gerade im Bereich des Biberdammes muss die Gefahr von Hochwasser verhindert oder zumindest deren Auswirkungen reduziert werden. Das nicht nur für den Fall von Hochwasser.

Die Anfrage der CDU-Fraktion kann wie folgt beantwortet werden:

Thema Hochwasserschutz in Neu-Anspach
Die aktuelle Matrixliste mit den Sachständen zu den verschiedenen Maßnahmen, zum Stichtag 07.02.2023, ist als Anlage beigefügt.

Eine Informationsveranstaltung zum Thema Hochwasserschutz findet am Freitag, 24. Februar 2023, 19:30 Uhr, im Bürgerhaus Neu-Anspach statt.

Thema Biberdamm
Der Biber am Häuserbach in Westerfeld hat das Ziel, den Bachlauf so hoch wie möglich anzustauen, auch über die eigentliche Gewässerparzelle hinaus auf die landwirtschaftlichen und privaten Grundstücke. Die Verwaltung ist in engem Kontakt mit den Eigentümern und Pächtern der betroffenen Grundstücke. Das Ziel

ist, die Anstauhöhe des Biberdamms auf ein für die Anwohner akzeptables Maß zu begrenzen. Da der Biber eine strenggeschützte Tierart ist, benötigt die Verwaltung die Zustimmung folgender übergeordneter Behörden, um Maßnahmen am Dammbau ausführen zu dürfen:

- Bibermanagement des Regierungspräsidiums Darmstadt,
- Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises,
- Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises,
- Amt für ländlichen Raum des Hochtaunuskreises.

In einem ersten Schritt erhielt die Verwaltung die Genehmigung/Aufgabe, ein Drainagerohr in den Damm zu legen. Dieses Drainagerohr musste, da es nicht den gewünschten Erfolg brachte, nochmals um 20 cm tiefer gelegt werden. Mit dem Einsetzen der winterlichen Niederschläge hat sich gezeigt, dass das Rohr nicht ausreichend groß dimensioniert ist, um das Wasser abzutransportieren. Seitdem stehen Teile des Grundstücks Am Bächweg 6 permanent unter Wasser. Daraufhin wurde von den übergeordneten Behörden genehmigt:

1. Das Rohr mit einem steileren Gefälle einzubauen.
2. Die Verlängerung des Damms oberhalb der Gewässerparzelle aus Schwämmgut und das illegal abgelagerte Schnittgut, welches der Biber mit seinem Damm verbunden hat, zu entfernen.
3. Ein Umgehungsgerinne anzulegen.

<u>Aktuelle Sachstände:</u>
Maßnahme 1: Ist beauftragt (Firma Thomas Jäger, Neu-Anspach), konnte jedoch auf Grund des starken Wasseraufkommens noch nicht umgesetzt werden.

Maßnahme 2: Wurde umgesetzt und hat eine Absenkung der Stauhöhe um ca. 20 cm gebracht, dennoch steht Wasser auf dem Grundstück Am Bächweg 6. Diese Maßnahme muss ca. alle 2-3 Tage wiederholt werden, da der Biber dagegen arbeitet.

Maßnahme 3: Konnte erst zum Teil umgesetzt werden, da das Gelände mit einem Bagger nicht mehr befahrbar ist. Der Leistungsbereich hat sich jetzt entschlossen, die Umgehungsgerinne per Handarbeit graben zu lassen, da nicht mehr mit ausreichendem Bodenfrost gerechnet wird.

Sollten die bisher genehmigten Maßnahmen kein befriedigendes Ergebnis ergeben, werden mit den übergeordneten Behörden weitere Maßnahmen erörtert/abgestimmt.

CDU Fraktion Neu-Anspach

An den Vorsitzenden der

Stadtverordnetenversammlung

Holger Bellino

Rathaus

Neu-Anspach, 31.01.2023

Anfrage der CDU-Fraktion

Frage:

Im Nachgang zur gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses und des Umweltausschusses im November 2022 stellt die CDU die Frage, welche Maßnahmen zum Schutz der/des Anwohners gegen Hochwasser bereits initiiert und umgesetzt wurden. Dies auch im Hinblick auf den Biber, der dort maßgeblich an der Überschwemmung größerer Gebiete beteiligt ist.

Begründung:

Starkregenereignisse hatten u.a. im Stadtteil Westerfeld für Überschwemmungen gesorgt. Dabei entstand zum Teil erheblicher Sachschaden. Bei der gemeinsamen Ortsbegehung des Bauausschusses und des Umweltausschuss im November 2022 wurden die Situation begutachtet und seitens der Verwaltung erläutert.

Der CDU ist es wichtig, dass nicht nur eine Schadensaufnahme erfolgt, sondern das neben mittelfristigen Lösungen auch sofort umsetzbare, wirksame Maßnahmen eingeleitet werden. Gerade im Bereich des Biberdammes muss die Gefahr von Hochwasser verhindert oder zumindest deren Auswirkungen reduziert werden. Das nicht nur für den Fall von Hochwasser.

Klaus Hoffmann

Stellv. Fraktionsvorsitzender

CDU – Fraktion Neu-Anspach
Vorsitzender: Birger Strutz
Am Geiersberg 4 - 61267 Neu-Anspach
Stellvertreter: Klaus Hoffmann Reinhard Gemander

Hochwassermatrix Massnahmen und Sachstände

Stand: 07.02.2023

Usa Fließrichtung vom Waldschwimmbad kommend	
Maßnahme	**Sachstand**
Heckenwuchs und Kleingehölz aus dem Bachlauf bis zur ersten Brücke nehmen	Arbeiten ausgeführt
Im Bereich der Schrebergärten werden aktuell von der zweiten Brücke die Uferbefestigungen aus natürlichen Materialien neu erstellt, sowie Heckenbewuchs im Bachlauf verjüngt (auf Stock)	Arbeiten ausgeführt
Im Bereich Bahnhofstraße 96 ffg. werden Pflanzung am Bachlauf entlang auf Stock gesetzt	Auftrag ist erteilt, Ausführungsbeginn 01.02.2023
Zwischen Gärtenereiweg und Stabelsteiner Weg und werden abgestorbene Erlen entfernt (Klettertechnik)	Arbeiten ausgeführt
Renaturierungsbereich ab „Untere Us“, unterhalb EDEKA bis kurz vor Westerfeld teilweise freischneiden und „ausdünnen“	Die Massnahmen müssen hier mit der UWB und UNB vorab besprochen und genehmigt werden. Termin noch offen
Ab dem Rechteckprofil Wirtschaftsweg bis Einlauf Mühlstraße werden die Weiden auf Kopfweiden geschnitten und Gehölze im Überschwemmungsbereich und Gewässerrandstreifen auf Stock gesetzt.	Arbeiten ausgeführt
Direkt vor dem oberen Rechteckbauwerk wird nach Freigabe der UWB ein Vorrechen montiert werden	Genehmigung liegt vor, Fachingenieur ist an der Ausschreibung, Umsetzung kurzfristig
Es werden zwei Stahlgitterrechen, wie vor dem Einlauf in der Usastraße, nach Freigabe der UWB montiert	Genehmigung liegt vor, Fachingenieur ist an der Ausschreibung, Umsetzung kurzfristig
Wiesenfläche zwischen Weg und Bachlauf teilweise in Privatbesitz, hier gibt es den Wunsch, dieses Fläche zu pachten oder zu kaufen.	Verhandlungen mit Eigentümer noch zu führen, UWB will direkt Kontakt mit Eigentümer
Einlaufbereich mit Wasserbausteinen auskleiden um noch größere Erdausspülungen zu verhindern	Genehmigung liegt vor, Fachingenieur ist an der Ausschreibung, Umsetzung kurzfristig
Hochwasserwarnsystem mittels Sensortechnik umsetzen.	Die Firma m2m ist beauftragt, Umsetzung kurzfristig Mit der Firma melita.io ist eine Grundstücknutzungsvertrag abgeschlossen worden, bezüglich der Dachfläche Tanssportzentrum 31.01.2023 Firma Melita.io hat die Richtfunkantenne samt benötigter Anschlüsse montiert 07.02.2023 Ortstermin zur Festlegung der Umsetzung der zweier Sensoren und der Richtfunkverbindung. Termin mit Stadtbrandinspektor sowie Baubetriebshof bezüglich der Alarmierungsgruppen erfolgt kurzfrsitig.
Bachsohlen tiefer legen	Mit der UWB muss abgestimmt werden, wie eine Bachsohlenräumung umgesetzt werden kann. Soll im Zuge der Bachberäumung oder der Brückensanierung U16 erfolgen.
Räumung Bachverrohrung	Die Bachverrohrung der Usa wird komplett in 2023 geräumt. Angebotseinholung ist angelaufen

Häuserbach Fließrichtung von Wassertretanlage R.a.B. kommend	
Maßnahme	Sachstand
Im Bereich Rückseite Dörrwiese wird großflächig freigeschnitten (Weiden als Kopfweide und Heckenwuchs auf Stock gesetzt)	Ausführung erfolgt. Schnittgut Abtransport so bald die Wiese abgetrocknet ist.
Biberdamm	Drainageablauf als Stauhöhenbegrenzung wurde am 23.11.2022 unter Aufsicht der UNB eingebaut. Zwischenzeitlich wird die Ablaufhöhe von 100cm auf 80cm tiefer gelegt. Schwemmgut und Dammverlängerung auf der Wiese werden mindestens einmal pro Woche entfernt. Gefälle des Drainagerohrs soll noch erhöht werden. In der KW 6/2023 wird in Abstimmung mit RP, UNB und UWB zusätzlich ein Umgehungsgerinne angelegt.
Auf den Rückseite der Hausnummern 14 & 8 werden Weiden als Kopfweide und Gehölze auf Stock gesetzt. Im Bereich der Hausnummer 8 geschieht dieses als Vorbereitung für die Ufersicherung mittels Wasserbausteine im Sommer 2023	Ausführung erfolgt.

Arnsbach Fließrichtung vom Grünwiesenweiher kommend	
Maßnahme	Sachstand
Im Bereich der K723 soll eine Rückstaufläche mittels Rechteckeckprofil und Damm erstellt werden.	Die Planung einer Dammlösung ist der UWB nochmals im Dezember 2023 vor Ort vorgestellt worden. Ein Statikbüro erstellt aktuell einen Entwurf mit Erläuterungsbericht und wird hier eine Berechnung des Anstaudammes sowie ein LV erstellen.
Bachlauf reinigen und Rückschnitt Uferbegleitgehölze "Rödersbach" bis Kreisel	Auftrag ist erteilt, Ausführungsbeginn 01.02.2023
Bachlauf gegenüber "Wolfsgasse" punktueller Reinigung von Schwemmgut	Ausführung erfolgt.

Allgemeine Themen	
Bürgerinformationsveranstaltung Hochwasser	Bürgerinformationsveranstaltung am 24.02.2023, 19:30 Uhr im Bürgerhaus Neu-Anspach
Informationsschreiben an die Anlieger der Bachläufe	Von Seiten der Stadtverwaltung wurde ein Informationsschreiben erstellt, welches aktuell an die angrenzenden Wohnbebauungen verteilt wird.
Rückstaubecken	Der Rückstaubeckenentwurf von Herrn Homm wurde an das Planungsbüro KC-Becker gesendet