



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

2. Februar 2023

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **08.02.2023**
um **20:00** Uhr

im den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 21. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

- 1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/18/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.11.2022
- 1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/19/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2022
- 1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/20/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2022

2. Beratungspunkte

- 2.1 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 BauGBVorlage: 10/2023
- 2.2 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 BauGBVorlage: 16/2023

2.3 2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici
Vorlage: 27/2023

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Solaranlagen auch an oder auf Kulturdenkmälern möglich
Vorlage: 378/2022

3.2 2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil
Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II)
Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand
Vorlage: 17/2023

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Gäste:
Jonas Mulfinger

Protokoll

Nr. XIII/21/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 08.02.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:01 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke
Gemander, Reinhard
Höser, Roland
Jäger, Thomas
Komma, Nicole
Dr. Selzer, Dieter
Siats, Günter
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Fleischer, Hans-Peter
Kraft, Uwe
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpperwien, Bernd
Ziegele, Stefan

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Dr. Göbel, Jürgen
Lauer, Jan
Strepel, Jürgen

V. Von den Beiräten

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas

VIII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er begrüßt Jürgen Stempel, 1. Stadtrat, welcher zu Beginn der Sitzung den Magistrat vertritt und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Jürgen Stempel zieht TOP 2.3 (Vorlage 27/2023) aufgrund des Beschlusses im Umweltausschusses zurück. Hans-Peter Fleischer beantragt die Mitteilung 3.2 (Vorlage 17/2023) in Punkte mit Aussprache zu ziehen. Gegen die restliche Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/18/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.11.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/18/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.11.2022 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/19/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/19/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2022 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/20/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/20/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2022 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

- 2.1 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

Hans-Peter Fleischer bittet zu prüfen, ob die Ausnahme zur Einzelhausbebauung aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden kann. Das Grundstück solle für Familien zur Verfügung gestellt werden, die ein Doppelhaus auf dem Grundstück bauen möchten.

Sarah Corell erläutert, dass bei der Vermarktung des Grundstücks darauf Einfluss genommen werden könne. Es sei bereits eine Vorlage für den HFA geplant, die eine Vermarktung als Doppelhaus vorsehe. Sie gibt zu bedenken, dass eine solche Änderung zur Folge haben könnte, dass der Entwurf erneut offengelegt werden müsse. Sie sichert zu, dies zu prüfen.

Antwort der Verwaltung:

Die Herausnahme bzw. der Ausschluss der Einzelhausbebauung betrifft die Grundzüge der Planung. Nach gesetzlicher Regelung ist eine erneute Offenlage durchzuführen. Eine Einzelhausbebauung ist nach jetzigem Bebauungsplanstand nur als Ausnahme möglich, sodass der Magistrat über die Zustimmung der Einzelhausbebauung entscheiden müsste.

Roland Höser sieht einen 15 cm Abstand der Einfriedung zum Boden als weltfremd an. Kleine Hunde können durch diesen Spalt entweichen. Insbesondere in der Innenstadtlage sei diese Festsetzung nicht notwendig.

Bernd Töpfer geht auf die Stellungnahmen der Privatpersonen ein und fragt, ob diese eine Mitteilung der Abwägung erhalten.

Sarah Corell bejaht dies, es gehöre zum Verfahren.

Guntram Löffler merkt an, dass auf den Seiten 16 und 26 der lateinische Name der Vogelkirsche „Prunus avium“ lauten müsse.

Beschluss:

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.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.2 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

Uwe Kraft verlässt zu Beginn des Tagesordnungspunktes den Raum.

Roland Höser führt aus, dass er 146 Seiten zu ausführlich für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich findet. Insbesondere der artenschutzrechtliche Abschnitt sei zu umfassend und nun sei auch noch ein Schallgutachten gemacht worden.

Jonas Mulfinger gibt die Sichtweise der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung wieder. Der Beschluss des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs wäre eine Fehlentscheidung. Die Arbeitsgruppe habe damals die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich vorgeschlagen, um eine massive Bebauung, wie es in

der Nachbarschaft auf den Grundstücken Bahnhofstraße 71+73 (bis zu 200 Wohneinheiten) möglich sei, zu verhindern. Es sollte eine strukturierte Bauweise entstehen. Jetzt sei ein Entwurf des Bebauungsplanes herausgekommen, der alles ermögliche, teilweise sogar mehr, als nach der umgebenden Bebauung (34 BauGB). Die Arbeitsgruppe habe bei der Erarbeitung des ISEKs gesagt, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt werden solle, jedoch bedarfsgerecht und das Stadtbild solle erhalten bleiben. Das sei bis jetzt nicht geschehen.

Hans Peter Fleischer schließt sich der Arbeitsgruppe an. Die FWG sei beim Entwurfsbeschluss schon dagegen gewesen die Anzahl der Vollgeschosse herauszunehmen. Der dörfliche Charakter solle erhalten bleiben.

Günter Siats weist darauf hin, dass bereits in der letzten Sitzung, als der Entwurfsbeschluss gefasst wurde, alle Argumente ausgetauscht wurden.

Roland Höser verdeutlicht, dass man ein Urbanes Gebiet gewollt habe und das wurde geplant.

Thomas Jäger schließt sich im Namen der NBL-Fraktion der Arbeitsgruppe und der FWG an. Der Baustil der Bahnhofstraße müsse erhalten bleiben. Die Ausnutzungswerte, die im jetzigen Entwurf vorgesehen sind, wollte die Fraktion nicht.

Birger Strutz führt aus, dass die CDU-Fraktion ein Problem mit der im Bebauungsplanentwurf zugelassenen Bauform (Staffelgeschoss) habe und weiterhin kritisch dem Bebauungsplan gegenüberstehe. Jedoch bringe es nichts den Bebauungsplan weiter zu verzögern.

Jonas Mulfing erlääuert, dass die Arbeitsgruppe grundsätzlic für eine Innenverdichtung sei, allerdings im richtigen Rahmen und Format. Zudem sei auch eine Bebauung im Außenbereich möglich.

Bernd Töpperwien erklärt, dass die Festsetzung, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschosses ausgebildet werden muss, aufgenommen wurde, um dem Bau bei einer Firsthöhe von 11,50 m die Mächtigkeit zu nehmen. Eine Veränderung des Stadtbildes lasse sich nicht verhindern. Es sei eine neue moderne Bauweise, welche eine bessere Ausnutzung der geschaffenen Wohnräume ermögliche.

Holger Bellino führt aus, dass das Ortsbild entscheidend sei. Man möchte keinen Plattenbau haben. Er findet auch wichtig, dass sich die Arbeitsgruppe zu Wort meldet und ihre Meinung wiedergibt. Die Entscheidung trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Reinhard Gemander erlääuert, dass der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan in der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2022 mit einem Verhältnis von 18 Zustimmungen und 12 Ablehnungen gefasst wurde. Er selbst wohne direkt neben dem Neubau in der Saalburgstraße, welcher viel zu hoch sei. Er persönlich sei gegen Staffelgeschosse. Das Ortsbild müsse erhalten bleiben.

Günther Siats erwidert, dass Nachverdichtung im Innenbereich Höhe benötige.

Bernd Töpperwien geht auf die geplanten Reihenhäuser in der Taunusstraße ein, die sehr wahrscheinlich für einen sehr teuren Preis verkauft werden, da sie nur 2-3 Geschosse haben. Der Bodenpreis bleibe gleich, jedoch werden die Preise günstiger, je höher gebaut werden könne.

Jonas Mulfing erwidert, dass niedrige Preise nicht alleine durch Bauformen erreicht werden können, dazu bedarf es noch weiterer Maßnahmen. Es sei wichtig klare Leitlinien bzw. klare Kriterien für eine Innenverdichtung zu haben.

Thomas Jäger führt aus, dass für ihn ein Staffelgeschoss etwas Anderes sei, als ein Satteldach mit Dachflächenfenster. Ein Staffelgeschoss nehme den Satteldächern die Sonne weg.

Guntram Löffler merkt an, dass auf den Seiten 20 und 41 von 107 der angrenzende Bebauungsplan Ulmenweg falsch geschrieben sei und bittet um Berichtigung.

Beschluss:

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.

Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

**2.3 2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici
Vorlage: 27/2023**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung zurückgezogen.

Beschluss:

entfällt

Beratungsergebnis: Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

**3.1 Solaranlagen auch an oder auf Kulturdenkmälern möglich
Vorlage: 378/2022**

Mitteilung:

Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst hat im Oktober 2022 in einer neuen Richtlinie für Denkmalbehörden festgelegt, dass Solaranlagen in aller Regel künftig auch an oder auf Kulturdenkmälern genehmigungsfähig sind.

Die Richtlinie beinhaltet für die Denkmalbehörden klare und hessenweit einheitliche Handlungsanweisungen. Vor dem Hintergrund der Klimakrise war es geboten, die bisherige Genehmigungspraxis zu überdenken und anzupassen.

Allenfalls im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals kommt eine abweichende Entscheidung in Betracht. Die Richtlinie beinhaltet Regelungen, wann eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals vorliegt, aber auch, wie eine Verringerung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung erreicht werden kann, die zu einer Genehmigung führt.

Die Richtlinie wurde im Staatsanzeiger Hessen Nr. 44 vom 31.10.2022 auf Seite 1228 unter <https://www.staatsanzeiger-hessen.de/startseite/> veröffentlicht.

Zeitnah soll vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen auch eine Broschüre zum Thema „Denkmalpflege und Solarenergie“ veröffentlicht werden, die Denkmaleigentümerinnen und Eigentümern, aber auch Architektinnen und Architekten, sowie Planerinnen und Planern vorstellt, wie die Integration von Solarmodulen auf Kulturdenkmälern gelingen kann.

**3.2 2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße,
Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II)
Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand
Vorlage: 17/2023**

Hans-Peter Fleischer beantragt für die FWG-Fraktion die Veränderungssperre zu verlängern. Der Pächter werde Ende 2023 das Ladengeschäft verlassen und es sei deshalb wichtig, die Veränderungssperre beizubehalten, damit dort kein großer Wohnungsneubau entstehe.

Bürgermeister Thomas Pauli erwidert, dass der Pächter bereits Ende 2022 das Ladengeschäft aufgeben wollte und kurzfristig um ein Jahr verlängert habe. Dies könne Ende 2023 ebenfalls wieder passieren.

Hans-Peter Fleischer schlägt vor einen neuen Pächter für die bestehende Ladenfläche zu finden. Zeitgleich muss der Eigentümer überzeugt werden, dass ein neuer Pächter besser sei, als neu zu bauen, da derzeit die Baupreise so teuer sind.

Holger Bellino erinnert an den zuletzt gefassten Beschluss, dass die Größe des Marktes erhalten bleiben soll. Der Lebensmittelmarkt sei wichtig für den Ort, da er ein anderes Sortiment, als der Penny-Markt gegenüber habe. Er bittet, bis zur Stadtverordnetenversammlung zu prüfen, ob die Veränderungssperre verlängert werden könne.

Hans-Peter Fleischer reicht dieser Vorschlag nicht, er schlägt vor, bis zur Stadtverordnetenversammlung Nahkauf anzurufen, ob ein anderer Pächter das Ladengeschäft zukünftig übernehme.

Günter Siats fragt, was passiere, wenn die Veränderungssperre nicht verlängert werden würde? Sei dort dann Wohnbebauung möglich?

Roland Höser weist darauf hin, dass der bestehende Markt 45 Jahre alt sei und wahrscheinlich kein neuer Pächter dort reinmöchte.

Thomas Pauli verweist auf die Vorlage und darauf, dass bereits Gespräche geführt wurden. Zudem sei beim bestehenden Ladengeschäft die Parksituation und Anlieferung auch problematisch.

Bernd Töpferwien erinnert an ein Gutachten, welches ausführt, dass zwei Lebensmittelmärkte auf Dauer in der Bahnhofstraße nicht haltbar seien. Er schlägt vor, ein Gespräch mit Herrn Riegel zu führen, ob sich ein Lebensmittelladen rentieren würde.

Jonas Mulfinger weist darauf hin, dass bei Auslaufen der Veränderungssperre der bestehende Bebauungsplan zur Bewertung heranzuziehen sei. Allerdings sei zu beachten, dass aufgrund des neuen Bebauungsplanes Bahnhofstraße 71+73 der Penny-Markt wegfallen könne und somit ggf. kein Lebensmittelmarkt mehr in der Bahnhofstraße vorhanden wäre.

Birger Strutz nimmt die Bedenken von Jonas Mulfinger auf und stimmt der Gefahr des kompletten Wegfalls eines Lebensmittelgeschäftes zu. Zudem sei zu beachten, dass der Nahkauf ein anderes Sortiment, als der Penny-Markt habe. Es müsse eine Lösung gefunden werden.

Reinhard Gemander fasst zusammen und schlägt vor, die Diskussion zu beenden und den Vorschlag von Holger Bellino, den Magistrat zu bitten, die Verlängerung der Veränderungssperre bis zur Stadtverordnetenversammlung zu prüfen, zu verfolgen.

Bürgermeister Thomas Pauli sagt die Überprüfung zu.

Antwort der Verwaltung:

Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist gemäß § 17 BauGB möglich. Eine entsprechende Vorlage wird für die Stadtverordnetenversammlung vorbereitet.

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 Bauungs- 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.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt, warum ein Leerrohr in dem Fußweg oberhalb der Hasenbergsschule in Richtung Rod am Berg gelegt wurde? Er habe die Auskunft erhalten, dass dies nicht für den Ausbau der Deutschen Glasfaser sei.

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste:

Es handelt sich bei der Baumaßnahme um die Verlegung der Glasfaserleitungen der Haupttrasse, welche von Hausen-Arnsbach nach Rod am Berg und später weiter nach Brombach führen wird.

4.2 Anfragen und Anregungen

Roland Höser fragt daraufhin, warum Spülbohrungen im Außenbereich für die Verlegung der Glasfaserkabel genutzt und diese nicht einfach untergepflügt werden?

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste:

Im Bereich entlang der Landes- und Kreisstraßen kann nicht gepflügt werden, da die Auflage besteht, dass eine Mindesttiefe von 2,0 m eingehalten werden muss, damit die Möglichkeit besteht jederzeit Schutzplanken, welche eine Rammtiefe von 1,60 m benötigen, aufgestellt werden können. Beim Pflügen kann lediglich eine Tiefe von ca. 60-80 cm erreicht werden. Die Deutsche Glasfaser prüft im Außenbereich vor der Verlegung der Leitungen, welche Methode verwendet wird.

gez. Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell
Schriftführerin



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

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

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.

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

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 ergibt 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-/Rankepflanze/ 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.

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

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 Bauaufreimung 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.

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

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 Abwägемangels 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 Umweltpfprüfung 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.

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

III Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



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 Ablar

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.

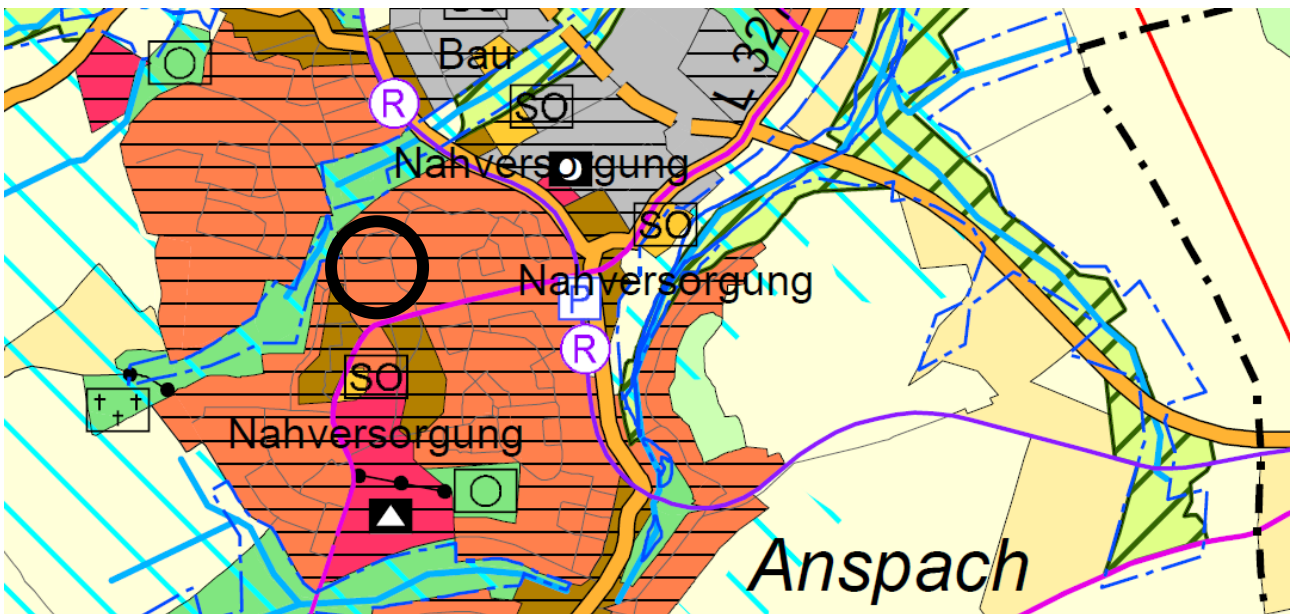


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain, Hauptkarte, Planstand: 31.12.2021 (unmaßstäblich)

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.

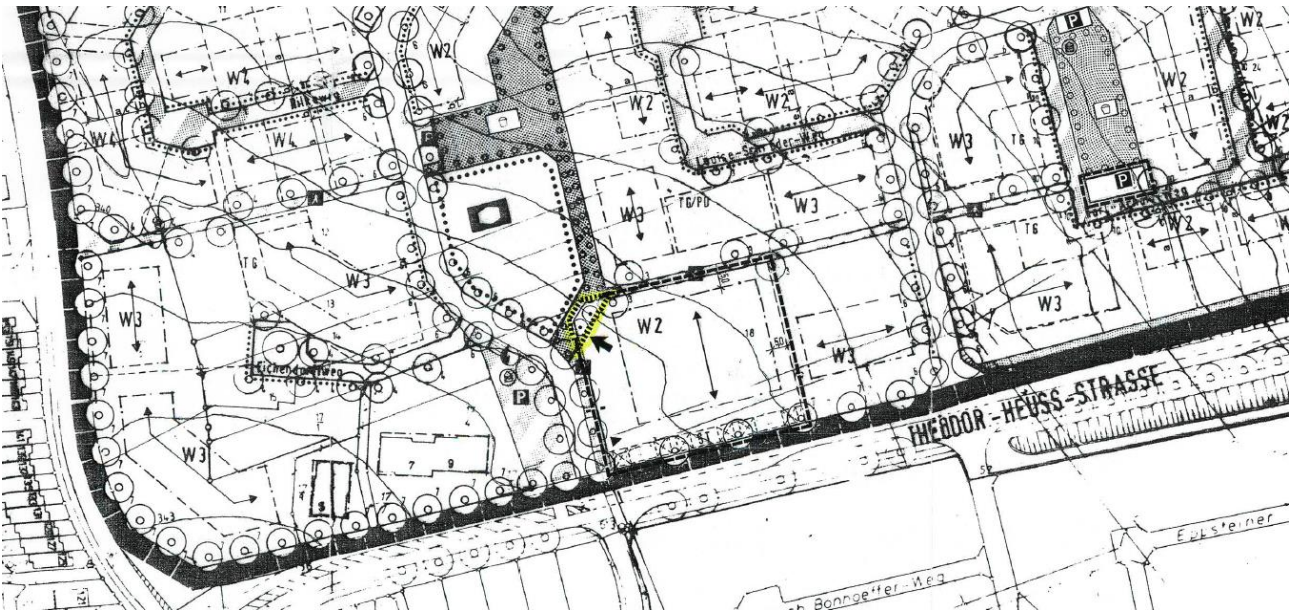


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan Bereich „Mitte Ost“ Nr. 22/I 5. Änderung: Gebiet Nord (unmaßstäblich)

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 dienen, 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.

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

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 Plangegegenstandes 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 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.

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:

Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad Dachneigung zulässig; ausgenommen sind Garagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Trauf- und Firsthöhen

Trauf- und Firsthöhen zusammenhängender Hauptgebäude dürfen max. 80 cm voneinander abweichen.

Dachüberstände

Dachüberstände dürfen traufseitig max. 80 cm (in der Schräge gemessen) betragen, bei Gebäuderücksprüngen max. 1,50m.

Hauptfirstrichtungen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Hauptfirstrichtungen nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt.

Sockelhöhe

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.

Gauppen/Zwerchhäuser/-giebel

Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile die quer zur Hauptfirstrichtung stehen. Es sind nur stehende Gauppen zulässig; „Dreieck“-Gauppen sind zulässig; max. Breite je Gaupe 1,50 m; max. Zwillingsgauppen zulässig. Die Summe der Gauppen-, Zwerchhaus- und Zwerchgiebelbreite darf 1/4 der Firslänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen.

Dachflächenfenster

Die Bemessungen entsprechen der Festsetzung zu Gauppen. Werden Gauppen- und Dachflächenfenster kombiniert, gilt die Summenregelung wie bei den Gauppen.

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:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia Cordata)

Vereinzelt auch:

Birke	(Betula verrucosa)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanuinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus eruopaeus)
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Weide	(Salix caprea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Hundsrose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

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 Beton-
schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versor-
gungsleitungen 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 Ver-
sorgungsanlagen 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 Planaus-
kunft 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 Abfallbe-
hörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtig-
ten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bo-
denaushub/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 aus-
zugehen.

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 Be-
bauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Bo-
den.

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 Gehölz-
strukturen. 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 m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
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

Christian Koch

geprüft

J. Anelt



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.

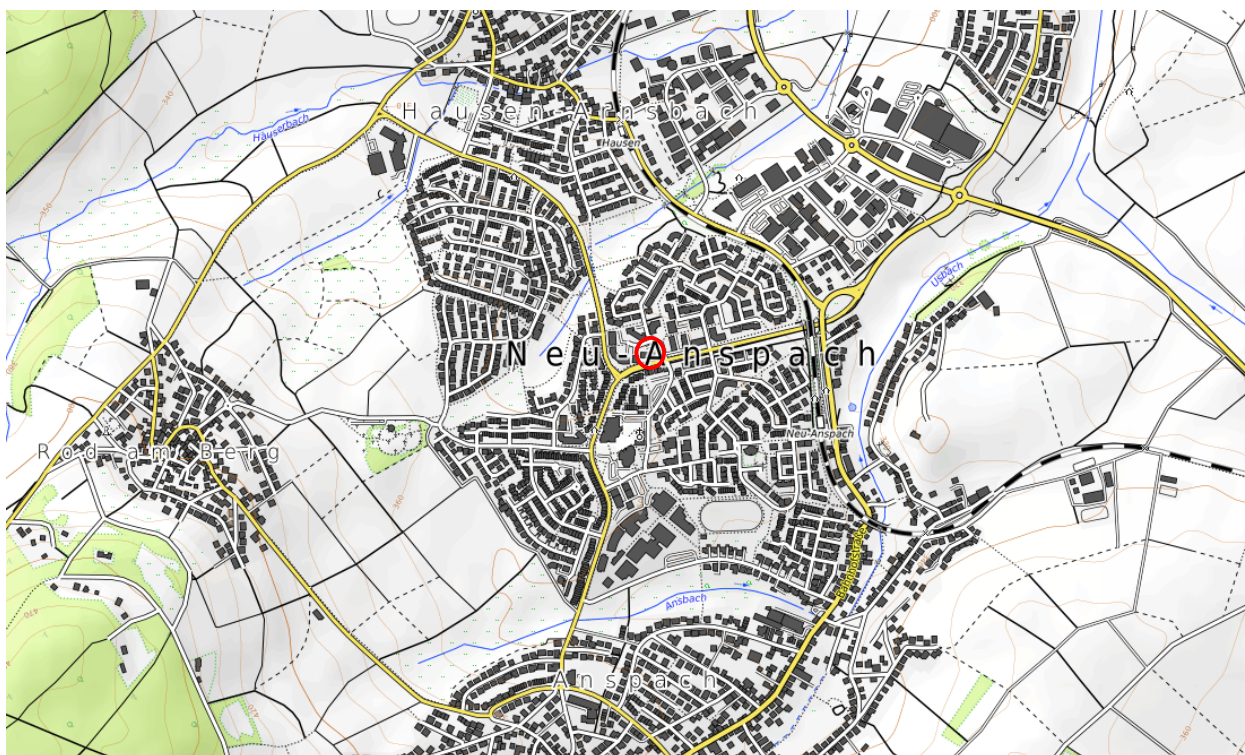


Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: <https://opentopomap.org/#map=16/50.30275/8.51337>).

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*), Hundsröse (*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 (CO₂-Problematik) wird durch die Bebauung des Gebietes eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen z.B. durch Gebäudeheizungen und Haustechnik erfolgen. In diesem Zusammenhang sind für die Bauausführung eine wärmegeämmte 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 Schutzgut 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

Christian Koch

geprüft: 16.12.2022

Christian Koch



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 pflanzenphä-nologischer Grundlage. Wiesbaden.
- HLFB (HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG) (1985): Karten und Erläuterungen zu den Über-sichtskarten 1:300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der Grundwasserbeschaffenheit und der Ver-schmutzungsempfindlichkeit 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/bodenvie-
wer/index.html?lang=de](https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenvie-
wer/index.html?lang=de), letzter Abruf: 18.01.2022.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2022-2): Fachinforma-tionssystem **Grund- und Trinkwasserschutz** Hessen (GruSchu). Im Internet unter: [https://gru-
schu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de](https://gru-
schu.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-Vie-
wer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: [http://wrll.hessen.de/mapapps/
resources/apps/wrll/index.html?lang=de](http://wrll.hessen.de/mapapps/
resources/apps/wrll/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.hes-
sen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de](https://natureg.hes-
sen.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-Vie-
wer, Viewer zur Präsentation von Geofachdaten. Im Internet unter: [https://geologie.hes-
sen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de](https://geologie.hes-
sen.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 Be-
schluss der Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000. Stand März 2001.



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,

- 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.
- 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

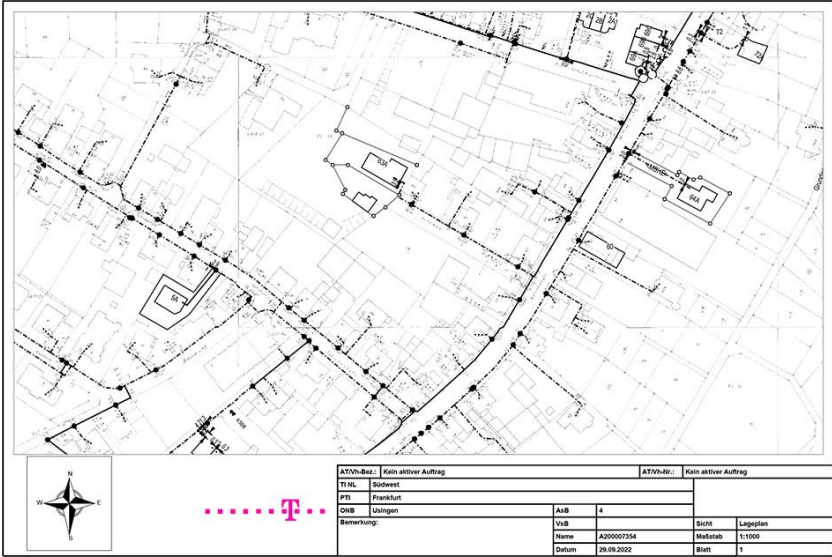
An der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der zusätzlich befestigten Fläche durch die Nachverdichtung ist davon auszugehen, dass sich die entlastete Schmutzfracht und damit die Gewässerbelastung erhöht.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 1.1:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		

6. Deutsche Telekom Technik GmbH (30.09.2022)																																														
6.1	<p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan).</p> <p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p>  <table border="1" data-bbox="577 906 1070 1002"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TKL:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PT:</td> <td colspan="2">Frankfurt</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ONB:</td> <td>Ustingen</td> <td>AsB:</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>vsB:</td> <td></td> <td>Sicht:</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name:</td> <td>A200007314</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum:</td> <td>29.09.2022</td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TKL:	Südwest					PT:	Frankfurt					ONB:	Ustingen	AsB:	4			Bemerkung:		vsB:		Sicht:	Lageplan			Name:	A200007314	Maßstab:	1:1000			Datum:	29.09.2022	Blatt:	1	<p>Beschlussvorschlag zu 6.1:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Eventuelle Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens von der Bauherrschaft zu beachten.</i></p>		
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																										
TKL:	Südwest																																													
PT:	Frankfurt																																													
ONB:	Ustingen	AsB:	4																																											
Bemerkung:		vsB:		Sicht:	Lageplan																																									
		Name:	A200007314	Maßstab:	1:1000																																									
		Datum:	29.09.2022	Blatt:	1																																									
6.2	<p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 6.2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und ist im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.</i></p>		X																																										

<p>6.3</p>	<p>Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 6.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Es werden keine öffentlichen Straßen bzw. Gehwege angelegt.</i> <i>Die Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.</i></p>		
<p>6.4</p>	<p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 6.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Realisierung zu beachten.</i></p>		<p>X</p>

13.	Hessen Mobil (21.11.2022)			
13.1	<p>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.</p> <p>Hierbei auch die vorhandenen Kapazitäten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Rahmenbedingungen eines sicheren Fußgänger- und Radverkehrs zu überprüfen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 13.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Eine gesamtstädtische Verkehrsuntersuchung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</i> <i>Im Falle weiterer Entwicklungsmaßnahmen oder Nachverdichtungskonzepte im Stadtgebiet von Neu-Anspach kann die Erstellung einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung in Erwägung gezogen werden.</i></p>		

16.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreis (14.11.2022)			
16.1	<p>Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten:</p> <p><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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 16.1:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p>		
16.2	<p><u>Textliche Festsetzungen und Plankarte</u></p> <p>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).</p> <p>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 m², 1 Strauch / 5 m², 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.</p> <p>Die Festsetzung D3 verweist auf die Verwendung von Kletterpflanzen, die zur Verwendung vorgesehenen Arten sollten in der Artenliste ergänzt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 16.2:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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-</i></p>		

		<p>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.</p> <p>Die Auswahlliste für Kletter- und Rankpflanzen wird ergänzt.</p>			X
16.3	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 16.3:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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 Angebotsbauungsplan 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.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan enthält bereits einen ausführlichen Hinweis zum Artenschutz, der darlegt, wie die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.</i></p>			
16.4	<p><u>Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise</u></p> <p>Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch ei-</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 16.4:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>			

	<p>ner Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ 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.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassadenbegrünung für Haupt- bzw. Nebengebäude sowie der Anbringung von zusätzlichen Nisthilfen getroffen werden können.</p>	<p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		X
16.5	<p>Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 16.5:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p>		

26.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (27.10.2022)		
26.1	<p>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.</p> <p>Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 26.1:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p>	
26.2	<p>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.</p> <p>Ansprechpartner Erschließung</p> <p>[...]</p> <p>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:</p> <p>https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html</p> <p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 26.2:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p>	
26.3	<p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 26.2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zukünftige Anfragen werden in elektronischer Form eingereicht.</i></p>	

26.4



27.	Regierungspräsidium Darmstadt (14.11.2022)		
27.1	<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>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.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 27.1:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis zur Verständigung des Kampfmittelräumdienstes wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>	<p>X</p>

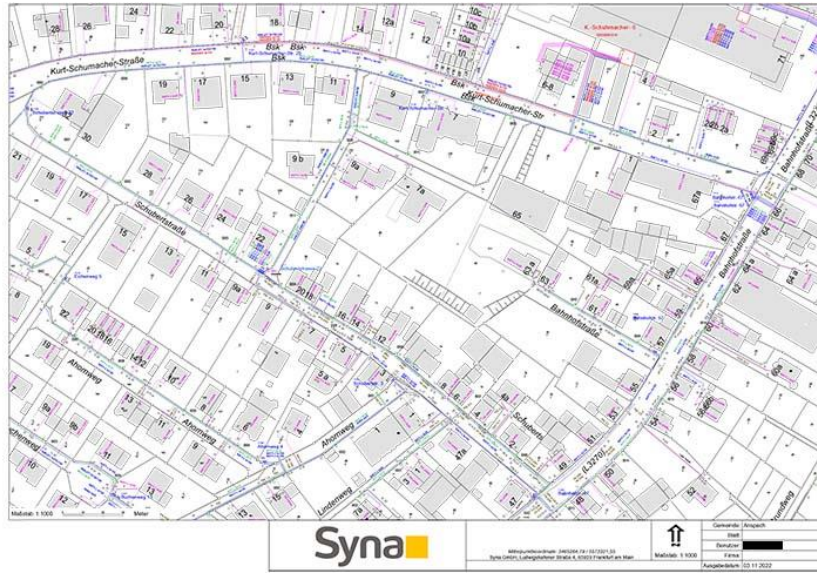
28.	Regierungspräsidium Darmstadt (14.11.2022)																							
28.1	<p>Bodenschutz Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:</p> <table border="1" data-bbox="241 336 1061 751"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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.</p>	Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma	1	434.007.010-000.099	Kurt-Schumacher-Straße 67A	[...]	2	434.007.010-000.054	Bahnhofstraße 59-59a	[...]	3	434.007.010-000.166	Bahnhofstraße 53	[...]	4	434.007.010-000.081	Schubertstraße 8	[...]	<p>Beschlussvorschlag zu 28.1: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: <i>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.</i></p>		
Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma																					
1	434.007.010-000.099	Kurt-Schumacher-Straße 67A	[...]																					
2	434.007.010-000.054	Bahnhofstraße 59-59a	[...]																					
3	434.007.010-000.166	Bahnhofstraße 53	[...]																					
4	434.007.010-000.081	Schubertstraße 8	[...]																					
28.2	<p>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.</p> <p>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:</p> <p>„Der genaue Verlauf der verrohrten Usa ist festzustellen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.“</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 28.2: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: <i>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.</i></p>																						

<p>28.3</p>	<p>Abfallwirtschaft Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 28.3: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: <i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>		<p>X</p>
<p>28.4</p>	<p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 28.4: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Der Kampfmittelräumdienst wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt (s. Brief Nr. 27).</p>		

30. Syna			
30.1	<p>Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.</p> <p>Von Ihrer Projektierung sind Versorgungskabel betroffen. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 30.1:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p>	
30.2	<p>Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden Umlegungen und / oder Versetzungen von Versorgungsanlagen erforderlich. Die Kostentragung richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen und bestehenden Verträgen.</p> <p>Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes werden evtl. abhängig von der benötigten Leistung die Errichtung einer Transformatorenstation sowie eine Verlegung weiterer Versorgungskabel erforderlich.</p> <p>Genauere Angaben hierzu können wir erst dann treffen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 30.2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Hinweise zu Umlegungen und / oder Versetzungen von Versorgungsanlagen sind im Rahmen eventueller Bauausführungen zu beachten.</i></p> <p><i>Eine zukünftig eventuell erhöhte benötigte Leistung kann auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht mitgeteilt werden, da es sich um eine Angebotsbebauungsplanung handelt.</i></p>	
30.3	<p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 30.3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt nicht, da durch den Bebauungsplan private Grundstücksflächen überplant werden.</i></p>	
30.4	<p>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.</p> <p>Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Lei-</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 30.4:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Entsprechende Hinweise zum Schutz der Leitungen und erforderlicher Abstimmungen im Rahmen eventueller Bauausführungen werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und sind im Rahmen</i></p>	X

<p>tungstrassen nicht erreicht.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.</p> <p>Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.</p> <p>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.</p> <p>In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><i>der Realisierung zu beachten.</i></p>		
--	---	--	--

30.5



34.	Bürger 1			
34.1	<p>Gebot der planerischen Zurückhaltung missachtet Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachgekommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Allenfalls für die rückwärtige Neubautätigkeit erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplans sinnvoll.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 34.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>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 Einfügnachweis 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		
34.2	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 34.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>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.</i></p> <p><i>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-</i></p>		

		<p><i>meinde die Möglichkeit eingeräumt, ihren planerischen Willen in größtmöglichem Maße umzusetzen, auch durch die Festlegung von Bau- grenzen und Baulinien. (vgl. EZBK/Blechs Schmidt, 142. EL Mai 2021, BauNVO § 22 Rn. 46)</i></p> <p><i>Die abweichende Bauweise dient in vorliegendem Fall der Sicherung der im Bestand vorhandenen grenzständigen Bauweise. Neben der vorzufindenden Doppelhausbebauung sind einseitig grenzständige Be- bauungen vorzufinden. Für diese Gebäude soll weiterhin eine grenz- ständige Bebauung zulässig sein, welche über die festgesetzten Bauli- nien gesichert wird.</i></p> <p><i>Entlang der Bahnhofstraße sowie der Schubertstraße folgt die zeichne- rische Festsetzung der Baulinien den vorhandenen Raumkanten der Straßenfluchten, welche zukünftig zum Zwecke eines städtebaulich ge- ordneten Straßenbildes erhalten werden sollen.</i></p>		
34.3	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 34.3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Eine unmittelbar benachbarte Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten widerspricht dem Gebot der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung und steht in Konflikt mit der vorhandenen Wohnbebauung.</i></p> <p><i>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:</i> <i>„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.“</i></p>		

		<p>„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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gemäß Rechtsprechung kommt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes 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)</p>		
34.4	<p>Willkürliche Festsetzung der Baufelder</p> <p>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.</p> <p>Keine Begründung kann hier sein, dass das Baufeld zu klein werden würde.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 34.4:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>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.</p> <p>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</p>		

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 beabsichtigten Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung; Dezember 2022

<p>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.</p> <p>Das Flurstück 153 ist im Entwurf des Bebauungsplans als Anliegerstraße dargestellt. Auch dies stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar.</p> <p>Eine Erschließung bzw. private Verkehrsfläche ist deutlich anders zu bewerten als eine nach § 34 BauGB zu bebauende Fläche.</p> <p>Auf dem Flurstück 59/2 ist ein vorhandenes Gebäude nicht in den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche aufgenommen.</p> <p>Bei den übrigen Grundstücken im überplanten Bereich ist das dementsprechend 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.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Die bauleitplanerische Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt keinen enteignenden Eingriff dar. Eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks widerspricht 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		
--	---	--	--

		<p><i>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.</i></p>		
<p>34.5</p>	<p>Verbesserungsvorschläge</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese Vorschläge sollten in den Entwurf unbedingt eingearbeitet werden.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 34.5:</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		

		<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		
--	--	---	--	--

35.	Bürger 2			
35.1	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 35.1:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>„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.“</i></p> <p><i>„Im Falle einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung kann nach der Auffassung des Sachverständigen davon ausgegangen werden, dass in der momentan unbepflanzten 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</i></p> <p><i>Es können demnach nach Einschätzung des Schallschutzgutachters</i></p>		

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 beabsichtigten Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung; Dezember 2022

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
35.2	<p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 35.2:</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

Stadt: Neu-Anspach

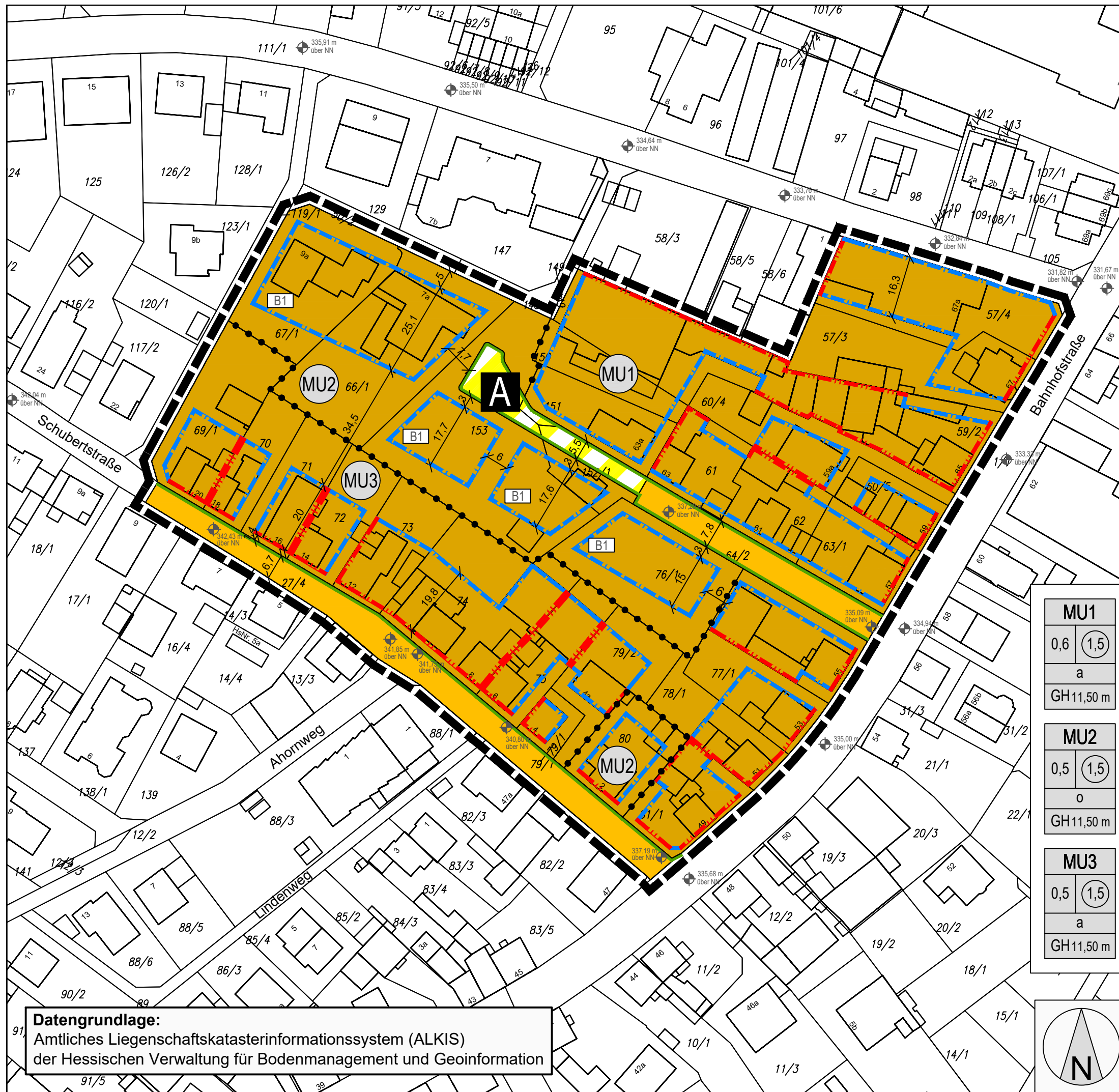
Bebauungsplan
„Bahnhofstraße / Kurt-
Schumacher-Straße /
Schubertstraße“

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@hvb.g.hess en.de
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V. Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				info@bvn.de s.nawrath@online.d e
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.d e 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 Schmitt Parkstraße 2 61389 Schmitt				bauamt@schmitt. 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.d e 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@hochtaunuskrei s.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@ho chtaunuskreis.de Zukünftig: umwelt.natur@hoch taunuskreis.de
17.	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss – Untere Bodenschutzbehörde Ludwig-Erhard-Anlage 1-5 61352 Bad Homburg v.d.H.				wbs@hochtaunuskre eis.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@hoc htaunuskreis.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 Wilhelmstraße 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		



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	Art der baulichen Nutzung	
0,6	(1,5)	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
a		Bauweise
GH11,50 m		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

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)

MU1

0,6 (1,5)

a

GH11,50 m

MU2

0,5 (1,5)

0

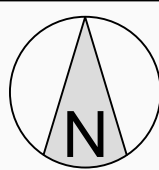
GH11,50 m

MU3

0,5 (1,5)

a

GH11,50 m



Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

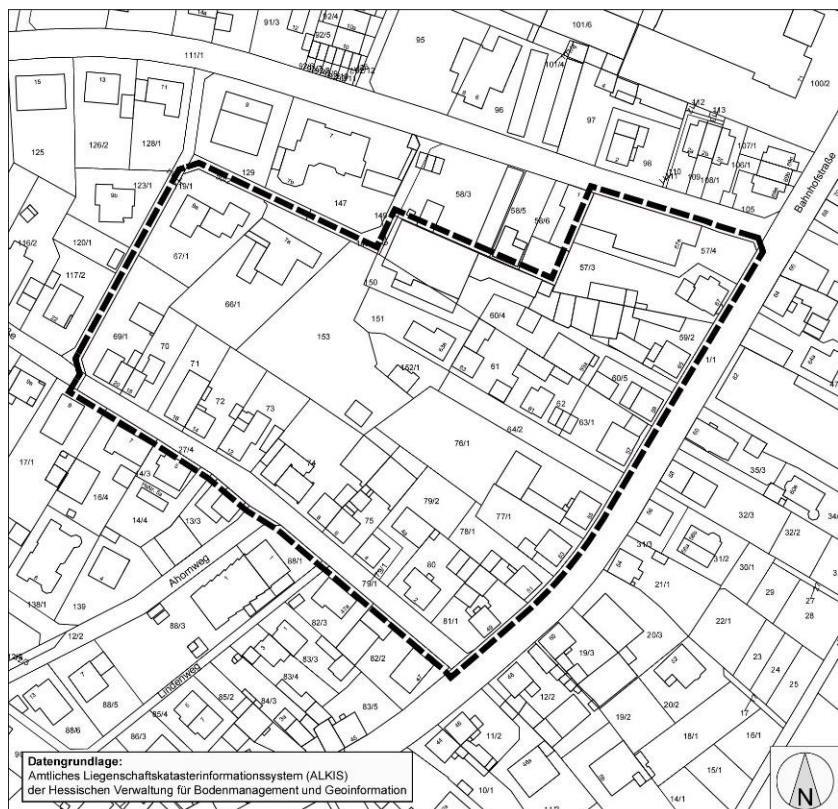
Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße"

Bearbeiter: Rüttinger, Goerz
Plannr.: 2132_S
Datum: 19.01.2023
Maßstab: 1:1000
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 / Schu- bertstraße“

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:

**Natur
Profil**

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 Baumaßnahmen) 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 sightdurchlässig 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	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> i. S.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> i. S.
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> i. S.
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> i. S.
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Kultur-/Garten-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Garten-Birne	<i>Pyrus communis</i>

2. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i> .
Weißdorn	<i>Crataegus</i> i. A.
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> ^

3. Kletter- und Rankgehölze:

Qualität: mindestens 2 Triebe im Container, 1 St. je 5,00 lfm Wandlänge

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Waldrebe	<i>Clematis-Hybriden</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>

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 Unkrautwuchs 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 Flächenab- suchung 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.

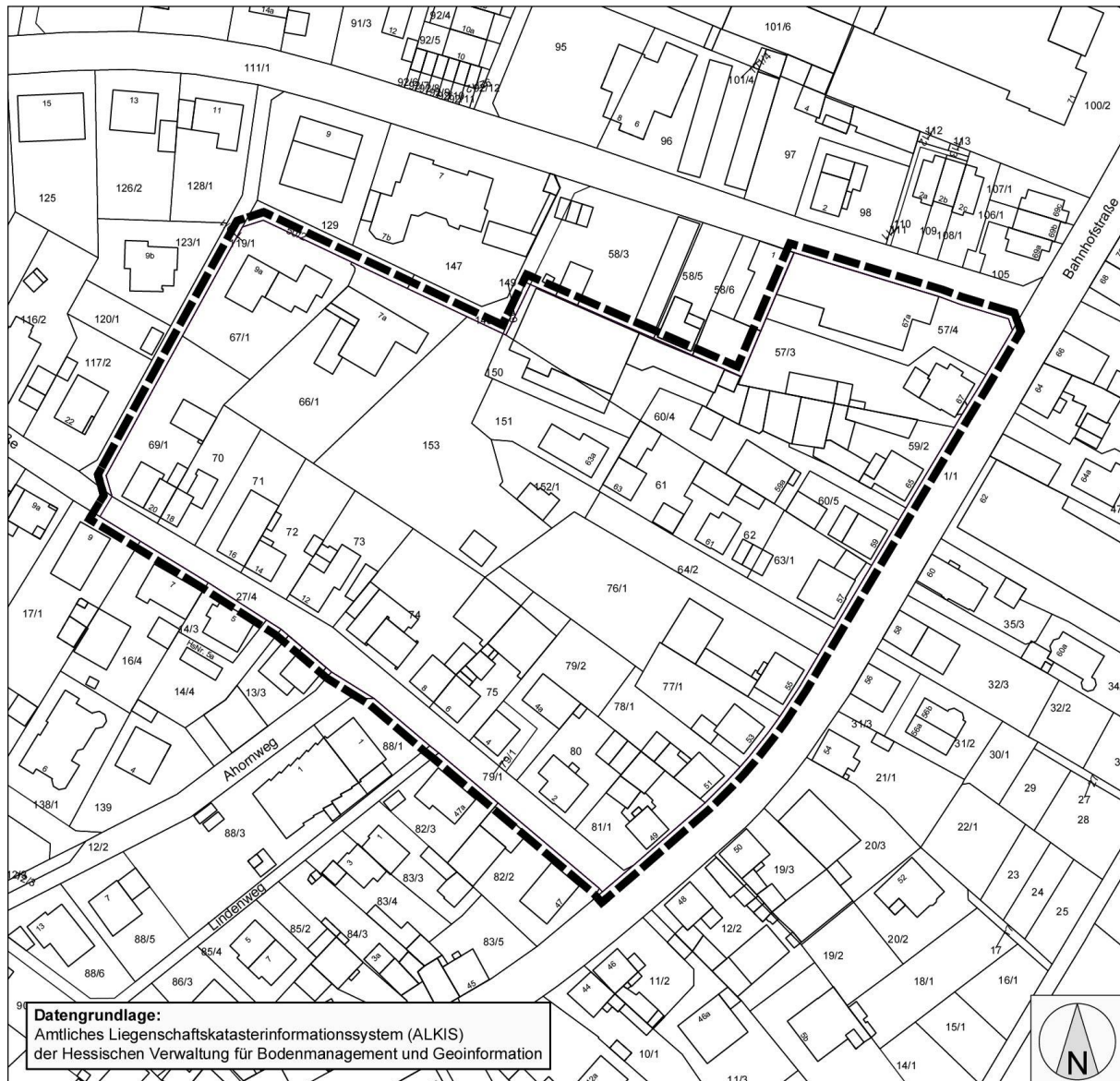


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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).

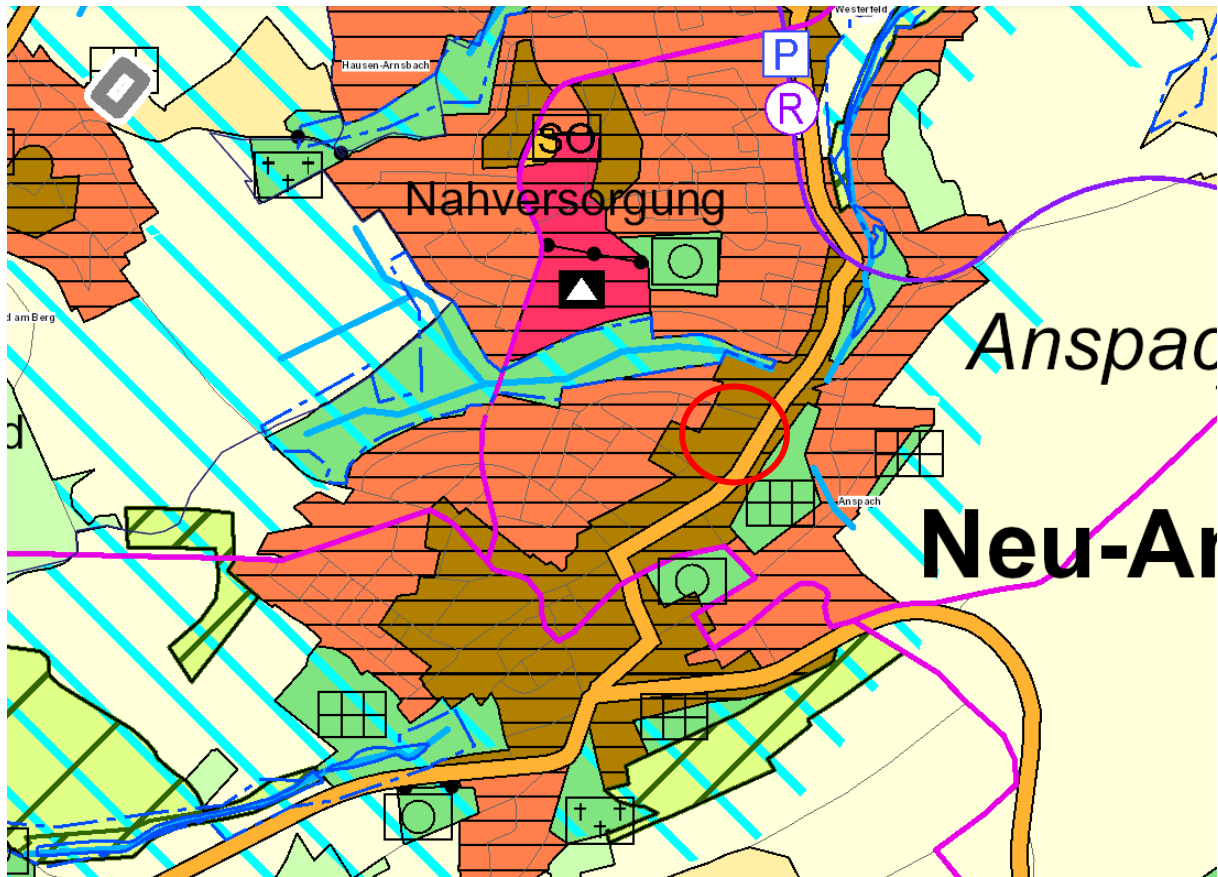


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen 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 Neubauf Flächen 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.

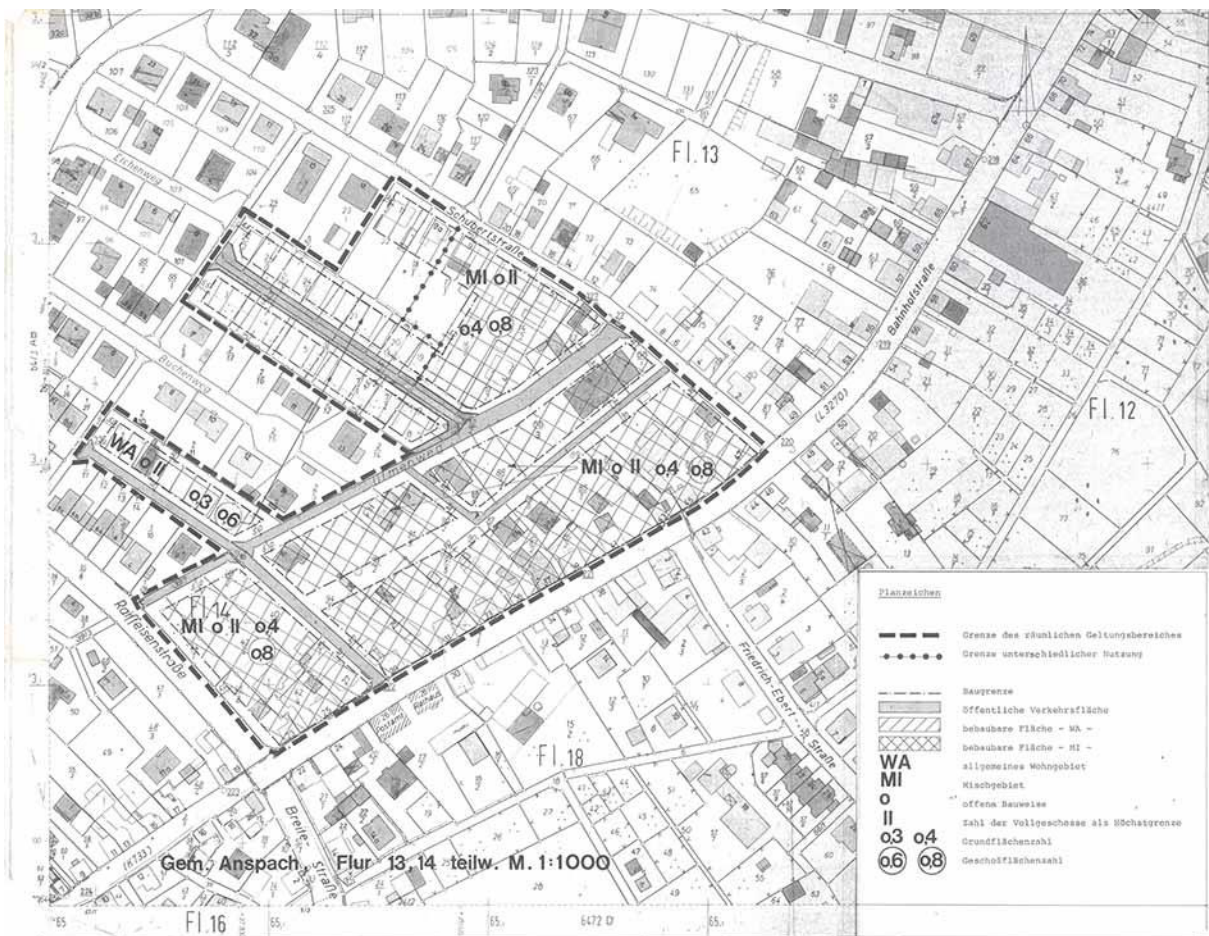


Abb. 3: Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 20/I "Uhlenweg"

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.

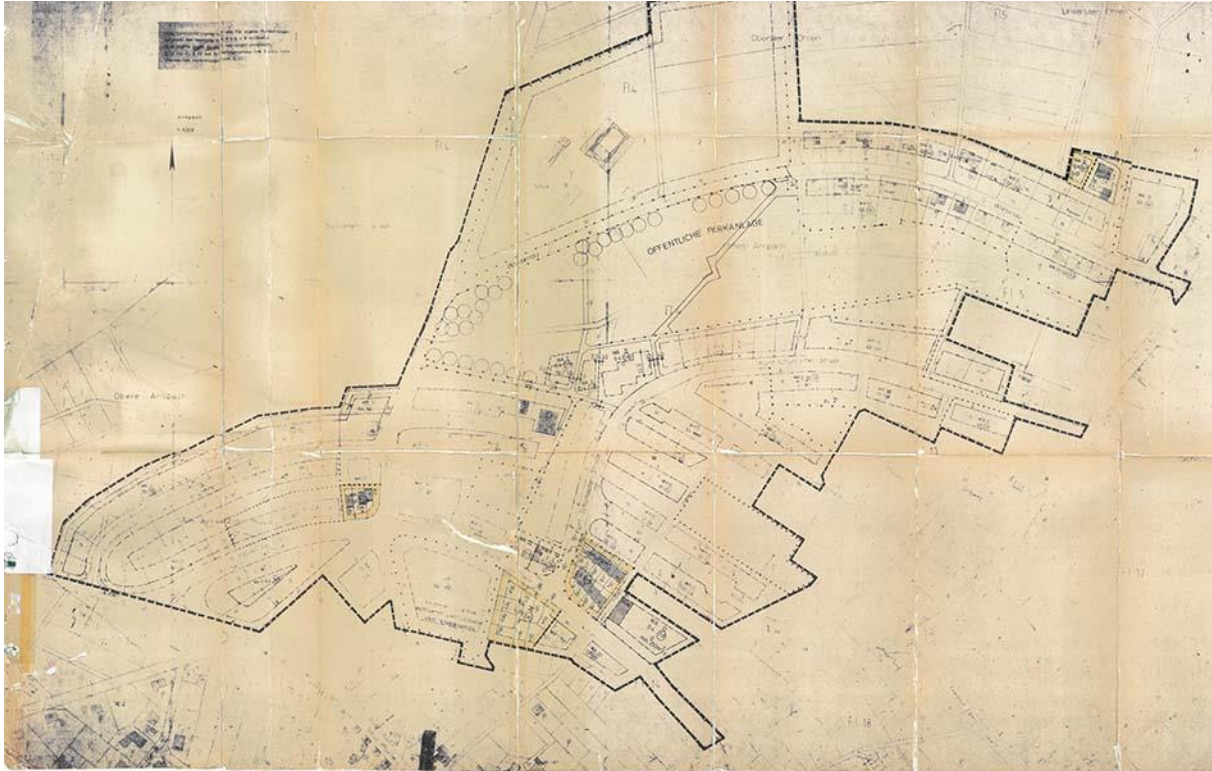


Abb. 4: Geltungsbereich der nördlich angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ansbach"

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 vereinzelt 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 vereinzelt 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. Geseonderte 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 m ²	31,6 %	0,6	1,5	4.325 m ²	11,50 m
MU 2	5.902 m ²	25,9 %	0,5	1,5	2.951 m ²	11,50 m
MU 3	7.488 m ²	32,9 %	0,5	1,5	3.744 m ²	11,50 m
Baufläche gesamt	20.599 m²	90,4 %		1,5	11.020 m²	/
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.786 m ²	7,8 %	/		/	/
Private Verkehrsfläche	401 m ²	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.

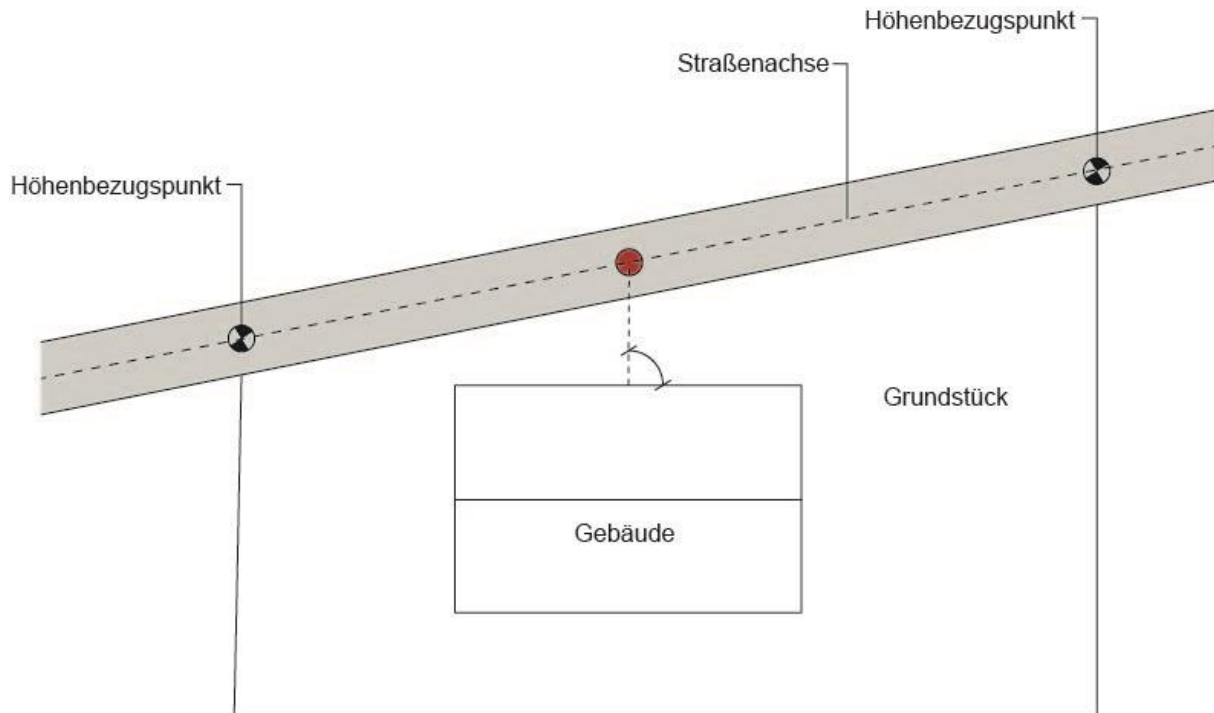


Abb. 13: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade

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**

Gebüsch 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 Baumaßnahmen) 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 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 gehölbewohnender 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 Bruthabitats 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 Bodenvierer von Hessen stehen im Planungsgebiet natürlicherweise Lockerbraunerden aus bimsaschereichen Solifluktuionsdecken 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 Wasserspeichervermögen 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, welches 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 Planungsgebietes 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 Flurwindssystem 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 beabsichtigten 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	Gefährdungspotenzial
Bahnhofstraße 67-67a	434.007.010-000.099	Schlosserei und Schweißerei	mäßig
		Herstellung von Maschinen für sonstige bestimmte	hoch

		Wirtschaftszweige, anderweitig nicht genannt Herstellung von Metallwaren, anderweitig nicht genannt	hoch
<p><i>Die Bauaktenauswertung ergab, dass die Grundstücke Bahnhofstraße 67 und 67a seit mindestens 1921 von einer Maschinenfabrik zur Herstellung von Maschinen gewerblich genutzt werden.</i></p> <p><i>Nach der Bauakte erfolgten in der Vergangenheit immer wieder Bauarbeiten auf den Grundstücken Bahnhofstraße 67 und 67a zur Erweiterung und Umbau des bestehenden Gebäudebestands.</i></p> <p><i>Durch die Herstellung von Maschinen ist eine altlastenrelevante Nutzung gegeben.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.^d</i></p>			
Bahnhofstraße 59	434.007.010-000.054	Kohlehandlung und Spedition	hoch
<p><i>1929 wurde das Wohnhaus und 1937 der Stall errichtet, der später rückgebaut und durch Garagen ersetzt wurde.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Haltung von Tieren ist in der Altflächendatenbank nicht zu erfassen, da es sich hierbei um keine gewerbliche Tierhaltung handelte, sondern zum Eigenbedarf.</i></p> <p><i>Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.^d</i></p>			
Bahnhofstraße 53	434.007.010-000.166	Schleiferei und Dreherei	hoch
<p><i>Die Auswertung der Bauakte ergab, dass es sich hierbei um ein Wohnhaus mit Werkstatt handelt. In der Werkstatt wurden ab 1969 zwei Drehbänke betrieben.</i></p> <p><i>Hierbei handelt es sich um eine altlastenrelevante Nutzung, die bereits in der Altflächendatenbank unter der ALTIS-Nr. 434.007.010-000.166 erfasst ist.</i></p> <p><i>Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.^d</i></p>			
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 diene 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 Nach Erfassung in der Altflächendatei überprüft 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
<p><i>Die Auswertung der Bauakte Bahnhofstraße 59a ergab, dass auf dem Grundstück Bahnhofstraße 59a eine Kohlehandlung betrieben wurde.</i></p> <p><i>Vermutlich ab 1927 wurde mit der Errichtung der Kohlenlagerhalle der Kohlehandel begonnen bzw. ausgedehnt.</i></p> <p><i>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 Kohlehandel.</i></p> <p><i>In der Altflächendatenbank sollte der bestehende Eintrag um die Hausnummer 59 a ergänzt werden. Ansonsten besteht kein weiterer Handlungsbedarf.^d</i></p>	

Tab. 3: Nachzuerfassende Altstandorte im Plangebiet

Die Altstandorte sind in nachfolgender Übersichtskarte dargestellt:

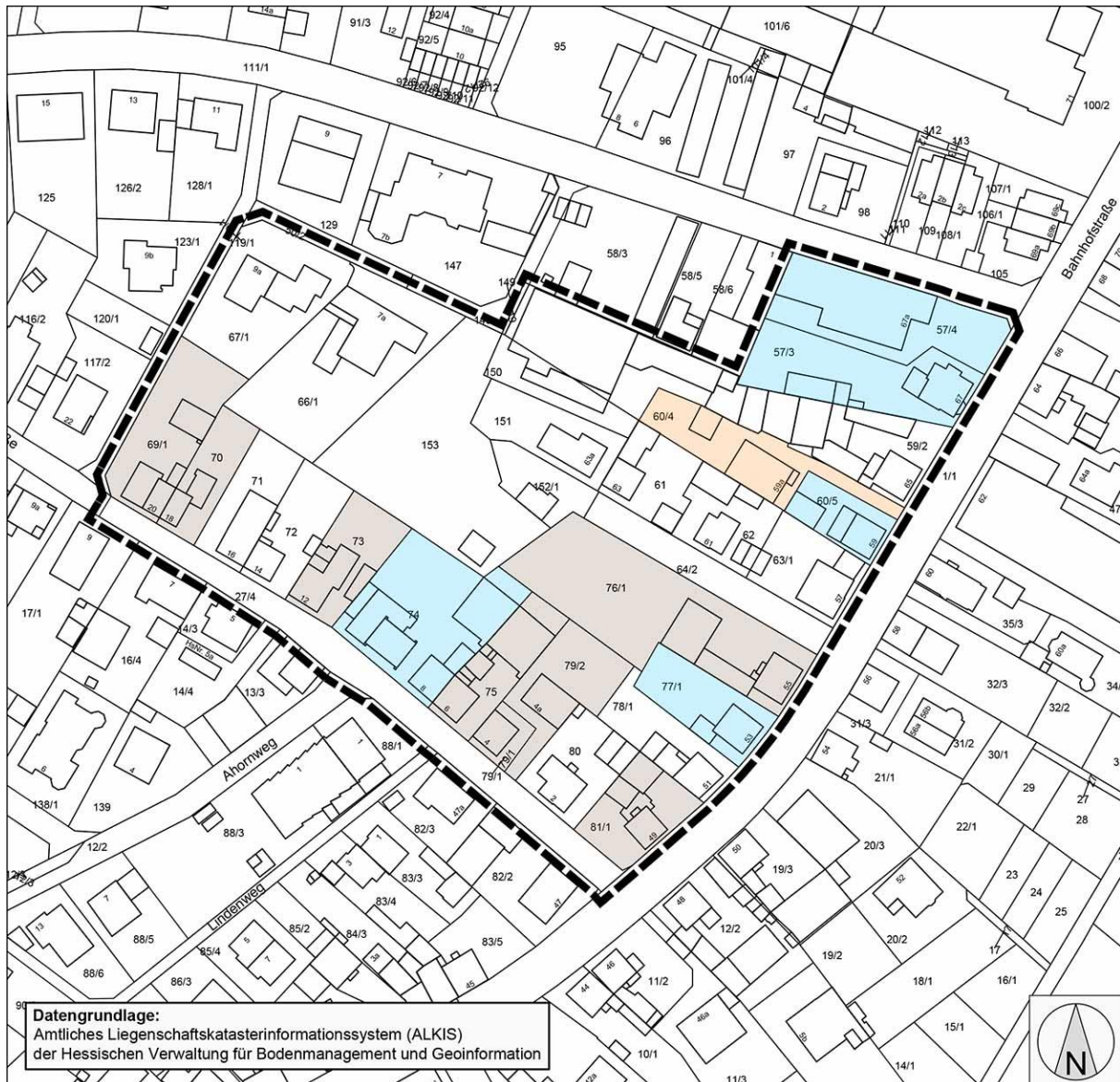


Abb. 14: Übersichtskarte Altstandorte - (blau = Altstandort in ALTIS erfasst; orange = nachzuerfassende Flächen; braun = untersuchte und nicht nachzuerfassende Flächen)

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

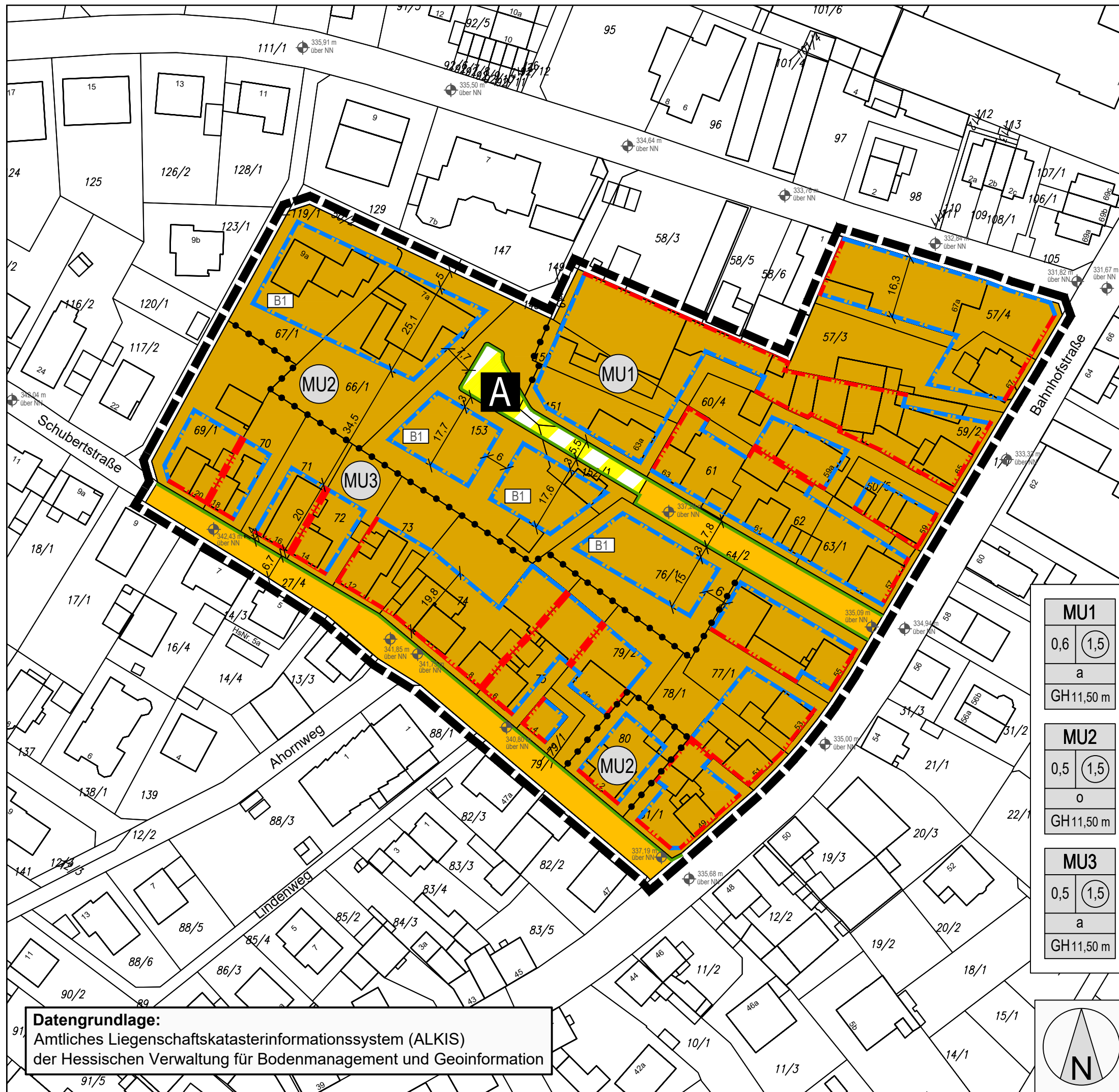
Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	17
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	18
Abb. 3:	Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 20/I "Uhlenweg"	20
Abb. 4:	Geltungsbereich der nördlich angrenzenden 4. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Ansbach"	21
Abb. 5:	Kurt-Schumacher-Straße mit nördlich angrenzender Wohnbebauung (links); Bahnhofstraße mit südöstlich angrenzender Wohnbebauung (rechts) – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	21
Abb. 6:	nahkauf in der Bahnhofstraße (links) und Kino in der Schubertstraße (rechts) – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	22
Abb. 7:	Wohnbebauung in der Schubertstraße – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	22
Abb. 8:	Schreinerei und Glaserei an der Bahnhofstraße (links); Industrieanlagenanbieter in der Schubertstraße (rechts) – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	22
Abb. 9:	Gewerbebetriebe entlang der Kurt-Schumacher-Straße nördlich des Plangebietes; Peters Parkettstudio (links) und Kfz-Werkstatt (rechts) – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	23
Abb. 10:	Kreuzung Kurt-Schumacher-Straße / Bahnhofstraße (links); Bahnhofstraße (rechts) – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	23
Abb. 11:	Kurt-Schumacher-Straße am nordwestlichen Rand des Plangebietes – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	24
Abb. 12:	Schubertstraße (links) und Stichstraße der Bahnhofstraße (rechts) – <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	24
Abb. 13:	Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade	27
Abb. 14:	Übersichtskarte Altstandorte - (<i>blau = Altstandort in ALTIS erfasst; orange = nachzuerfassende Flächen; braun = untersuchte und nicht nachzuerfassende Flächen</i>)	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 Lärm-schutzgründen, Januar 2020
- ^d HPC AG, Kriftel: Bauaktenrecherche vom 31.03.2022



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	Art der baulichen Nutzung	
0,6	(1,5)	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
a		Bauweise
GH 11,50 m		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

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)

MU1

0,6 (1,5)

a

GH 11,50 m

MU2

0,5 (1,5)

0

GH 11,50 m

MU3

0,5 (1,5)

a

GH 11,50 m

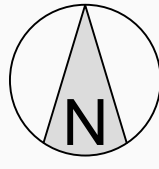
Datengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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:

**natur
Profil**

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	<i>Methodisches Vorgehen</i>	5
1.4.2	<i>Einbeziehung von Maßnahmen</i>	5
1.5	DATENGRUNDLAGEN	6
2	RELEVANTE ARTEN UND IHRE BETROFFENHEIT	7
2.1	BIOTOPSTRUKTUR	7
2.2	WIRKFAKTOREN	11
2.2.1	<i>Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse</i>	11
2.2.2	<i>Anlagebedingte Wirkprozesse</i>	11
2.2.3	<i>Betriebsbedingte Wirkprozesse</i>	11
2.3	PFLANZENARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	12
2.4	TIERGRUPPEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	12
2.4.1	<i>Weichtiere, Käfer, Libellen, Fische, Amphibien</i>	12
2.4.2	<i>Schmetterlinge</i>	12
2.4.3	<i>Reptilien</i>	13
2.4.4	<i>Säugetiere</i>	13
2.5	EUROPÄISCHE VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VSCHRL	14
2.6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	15
2.6.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)</i>	15
2.6.2	<i>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</i>	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	<i>Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</i>	17
2.7.2	<i>Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie</i>	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 (<i>SERINUS SERINUS</i>)	21
	KLAPPERGRASMÜCKE (<i>SILVIA CURRUCA</i>)	25
	STIEGLITZ (<i>CARDUELIS CARDUELIS</i>)	29
	WACHOLDERDROSSEL (<i>TURDUS PILARIS</i>)	33
	HAUSSPERLING (<i>PASSER DOMESTICUS</i>)	37
	RAUCHSCHWALBE (<i>HIRUNDO RUSTICA</i>)	41
	MEHLSCHWALBE (<i>DELICHON URBICUM</i>)	45
	MAUERSEGLER (<i>APUS APUS</i>)	49
	ZWERGFLIEDERMAUS (<i>PIPISTRELLUS PIPISTRELLUS</i>)	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 Leitfadens 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, 181/1, 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 nicht 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 nicht 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 nicht 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 strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats 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 hohem 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	<i>Taxus baccata</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Kiefer	<i>Pinus spec.</i>
Kirschlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Thuja	<i>Thuja spec.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

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 Ufergebüsch (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 Fassadenbe-
grünung



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 potentiell 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, Trockenholzhäufen 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 Habitats, 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 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 Verkehrsstrassen 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*), **Breitflügel-Fledermaus** (*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 Uferbewuchs, 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 **Rauhhaufledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) findet sich im Wald sowie Siedlungsbereichen. Ihre Jagdgebiete erstrecken sich über Parkanlagen, hohe Hecken und Büschen bis hin zu Straßenlampen. Die **Zweifarb-Fledermaus** (*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, Rauchschnalbe und Mehlschnalbe** 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 Rauchschnalbe 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, zur 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 Funktionalität²) 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 strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats 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 Verbots- tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
Girliz (<i>Serinus serinus</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Klappergrasmücke (<i>Silvia curruca</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gehölzstrukturen)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle. - Schutz von Biotopstrukturen	nein
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	Als potenzieller Brutvogel im Eingriffsbereich (Gebäude)	- Bauzeitenregelung und/oder Baufeldkontrolle	nein
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	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 Ausnahmegesetzungen 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 Habitats 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, Eczell

ANHANG 1: VERTIEFENDE EINZELARTEN-PRÜFUNG

Allgemeine Angaben zur Art				
1. Durch das Vorhaben betroffene Art				
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema: unbekannt günstig ungünstig-unzureichend ungünstig-schlecht				
EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumanprüche und Verhaltensweisen				
<p>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 samen tragende 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.</p> <p>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</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>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)</p>				

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? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 Vermeidungsmaßnahmen

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**

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	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 Lebensraumsansprüche 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?** ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 neinBauzeitenregelung:

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 Vermeidungsmaßnahmen**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

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....V	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema: **unbekannt** **günstig** **ungünstig-
unzureichend** **ungünstig-
schlecht**

EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsansprüche 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 Südsandinavien 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? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 neinBauzeitenregelung:

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 Vermeidungsmaßnahmen**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 Ausnahmegesetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen 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 Ausnahmegesetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmegesetzungen 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

<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema: **unbekannt** **günstig** **ungünstig-unzureichend** **ungünstig-schlecht**

EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

<http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs>

Deutschland: kontinentale Region	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsansprüche 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 Wacholderdrossel 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 Gebüsch 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? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 neinBauzeitenregelung:

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 Vermeidungsmaßnahmen**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				
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....V	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen (VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen				
<p>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.</p> <p>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.</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>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.</p>				
Vorhabensbezogene Angaben				
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum				
<input checked="" type="checkbox"/>	nachgewiesen	<input type="checkbox"/>	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? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 Vermeidungsmaßnahmen 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 Ausnahmegesetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen 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 Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.**
- sind die Ausnahmeveraussetzungen 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 (<i>Hirundo rustica</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....3	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....3	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema: unbekannt günstig ungünstig- unzureichend ungünstig- schlecht				
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen				
<p>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.</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>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.</p>				

Vorhabensbezogene Angaben**5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum**

nachgewiesen wahrscheinlich anzunehmen

Die Rauchschnalbe 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 Vermeidungsmaßnahmen 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 (<i>Delichon urbicum</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....3	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....3	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema: unbekannt günstig ungünstig-unzureichend ungünstig-schlecht				
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<small>(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)</small>				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen				
<p>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.</p>				
4.2 Verbreitung				
<p>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.</p>				
Vorhabensbezogene Angaben				
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum				
<input type="checkbox"/>	nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	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? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 Vermeidungsmaßnahmen 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 Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmeveraussetzungen 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 (<i>Apus apus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....*	RL Deutschland	
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	.....V	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema: unbekannt günstig ungünstig- unzureichend ungünstig- schlecht				
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://bd.eionet.europa.eu/article12/progress?period=1&conclusion=bs				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<small>(VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten in Hessen; s. Anlage 3)</small>				
4. Charakterisierung der betroffenen Art				
4.1 Lebensraumsansprüche 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				
<input type="checkbox"/>	nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	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? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

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 Vermeidungsmaßnahmen 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 Ausnahmegesetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Die Prüfung der Ausnahmegesetzungen 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 Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL.
- sind die Ausnahmeveraussetzungen 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 (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)				
2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	.....	RL Deutschland	
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	...3.	RL Hessen	
		.....	ggf. RL regional	
3. Erhaltungszustand				
Bewertung nach Ampel-Schema:	unbekannt	günstig	ungünstig-	ungünstig-
EU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17				
Deutschland: kontinentale Region	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html				
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(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 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen				
<p>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. überwinterten</p>				

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) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? 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) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

Sollte ein Abriss der Bestandsgebäude stattfinden, wäre der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht zu vermeiden.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)

Der Eingriff ist anteilmäßig 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 Vermeidungsmaßnahmen 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

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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (Dauernerster) kann die Art im Umfeld kompensieren.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 – Lebensstättenchutz – 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.



*Zukunft
Gewissheit geben.*

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



Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BlmSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

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

Anzahl der Ausfertigungen: 1fach Auftraggeber digital
1fach Auftragnehmer

Die auszugsweise Wiedergabe
des Dokumentes und die
Verwendung zu Werbezwecken
bedürfen der schriftlichen
Genehmigung der
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH.

Die Prüfergebnisse beziehen
sich ausschließlich auf die
untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Managementsystem
ISO 9001 / ISO14001
zertifiziert durch:



Handelsregister Darmstadt HRB 4915
USt-IdNr. DE 111665790
Informationen gem. §2 Abs. 1 DL-InfoV
unter www.tuev-hessen.de/impressum
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BIC DRESDEFFXXX
IBAN DE23 5008 0000 00971005 00

Aufsichtsratsvorsitzender:
Prof. Dr. Matthias J. Rapp
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Henning Stricker
Dipl.-Kfm. Thomas Walkenhorst

Telefon: +49 69 7916-0
Telefax: +49 69 7916-190
www.tuev-hessen.de



Beteiligungsgesellschaft
von:



TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
IS
Am Römerhof 15
60486 Frankfurt am Main
Deutschland



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.

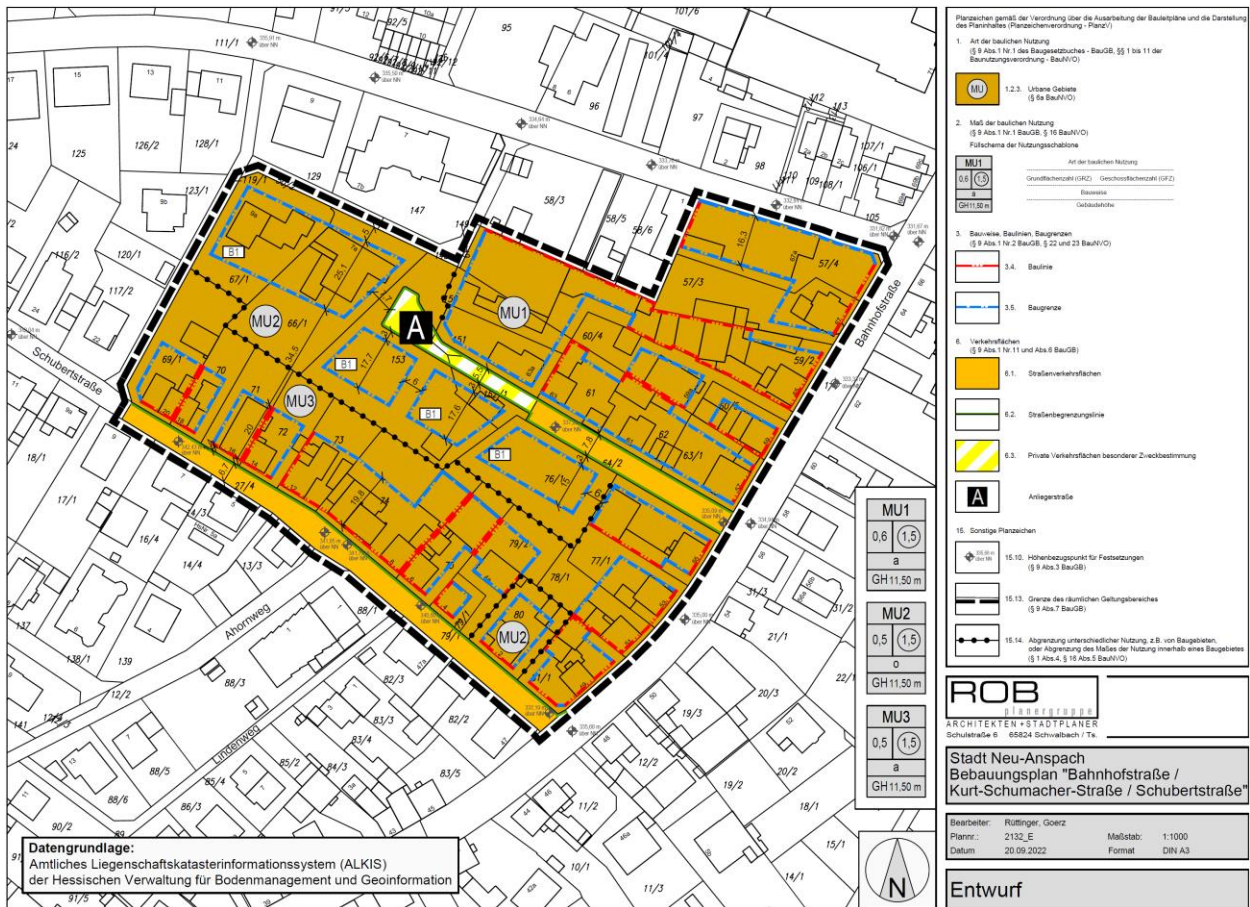


Abb. 1: Planzeichnung des Bebauungsplans, Entwurfstand 20.09.2022

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 bestehenden 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 Lebensmittel-discounter an die Wohnbebauung. Ebenso entlang der Bahnhofstraße und der Schubertstraße sind überwiegend Wohnhäuser mit zwei Geschossen (zzgl. teilw. großzügigen Dachgeschossen) sowie vereinzelt 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 vereinzelt 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	Versicherungsververtretung 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- und Möbelschreinerei
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. 1 BauNVO zugeordnet und durch Nr. 6. 1 c) der TA Lärm sowie § 2 Abs. 2 Nr. 1a 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.“



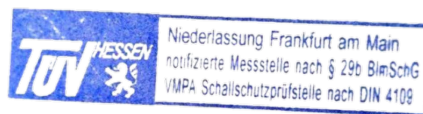
4 Fazit

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Heinig'.

Martin Heinig
(Fachlicher Leiter)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Baumbusch'.

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 26.01.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/27/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.01.2023	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Bauausschuss	08.02.2023	

2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici

Sachdarstellung:

Am 19.05.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Standortverlagerung des Schlachtbetriebes Metzgerei Henrici zu unterstützen. Der Magistrat wurde beauftragt, Abstimmungen zu möglichen Standorten mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Darmstadt durchzuführen.

Dies wurde seitens der Verwaltung zu den Standorten Hahnwiesen, In den Tiefenbächen und Zum Brandholz durchgeführt.

Die Vor- und Nachteile der jeweiligen Standorte sind in der angefügten Tabelle aufgeführt.

Der Bauherr/Interessent priorisiert das von ihm vorgeschlagene Grundstück „Hahnwiesen“. Ansonsten wäre aus dessen Sicht das Grundstück „In den Tiefenbächen“ eine weitere Option. Die Grundstücke „Zum Brandholz“ und „Wenzenholz“ sind keine Option für den Bauherrn, da die Umgebungen für das angedachte Konzept nicht passend sind.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag bleibt der Beratung vorbehalten.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Tabelle Standortvergleich
2. Lagepläne der Standorte

Standortvergleich Metzgerei Henrici

<i>Standort</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
<i>Hahnwiesen (Gemarkung Anspach Flur 27 Flurstück 30-32)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Familie Henrici ist Eigentümer der Fläche • Wasserleitung ist vorhanden • Druckentwässerung ist vorhanden, jedoch problematisch zur Entsorgung des Schlachtbetriebes ggf. sind die Abwässer des Schlachtbetriebes anders zu entsorgen 	<ul style="list-style-type: none"> • Druckentwässerung ist vorhanden, jedoch problematisch zur Entsorgung des Schlachtbetriebes ggf. sind die Abwässer des Schlachtbetriebes anders zu entsorgen • Erschließung nur über Feldwege möglich • Ggf. naturschutzrechtliche Konflikte zu erwarten (Stellungnahme RP) • Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet – bei Einleitung des Niederschlagswasser zu beachten
<i>In den Tiefenbächen (Gemarkung Westerfeld Flur 3 Flurstück 26)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Kanal- und Wasserleitungen vorhanden • Erschließungsstraße vorhanden und muss für das Gewerbegebiet am Kirchborn ausgebaut werden • Weniger ökologisch wertvoll, als Hahnwiesen (SUP-Strategische Umweltprüfung) / keine Schutzgebiete betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer möchte die Fläche weder an die Stadt, noch an Familie Henrici veräußern • Weitere gewerbliche Entwicklung wird dadurch fraglich • Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (RegFNP)
<i>Zum Brandholz (Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 26)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsstraße ist vorhanden • Weniger ökologisch wertvoll, als Hahnwiesen (SUP-Strategische Umweltprüfung) / keine Schutzgebiete betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zugriff auf das Grundstück ist noch zu klären, da sehr wahrscheinlich ein Flächentausch gefordert wird • Nur eine sehr geringe Abwassermenge in den Kanal der Deponie möglich, wenn sich das Abbruchunternehmen Moses <u>nicht</u> ansiedelt, ansonsten kein Kanalanschluss in der Nähe • Ggf. Ringschluss der Wasserleitung notwendig, je nach Wasserbedarf • In direkter Nachbarschaft Gewerbebetriebe, die Staub und Lärm verursachen, sowie das Deponiegelände; somit kein ruhiger Standort für die Tiere

*Wenzenholz
(Gemarkung Anspach Flur
7 Flst. 171*

- Im Rahmen der Planung für das Gewerbegebiet kann auf einer Restfläche, bei der die Stadt Mitspracherecht bei der Vergabe der Grundstücke eingeräumt werden soll, eine Fläche vorgemerkt werden
- Erschließung wird vorhanden sein
- Derzeit noch keine konkrete Planung vorhanden, sodass Lage und Flächengröße noch nicht feststehen
- In direkter Lage zu Gewerbebetrieben, somit ggf. kein ruhiger Standort für die Tiere

Stand: 24.01.2023



ter dem

Hahnwiesen

Am untersten Trieb

Unterster Trieb

Launhardmühlenweg

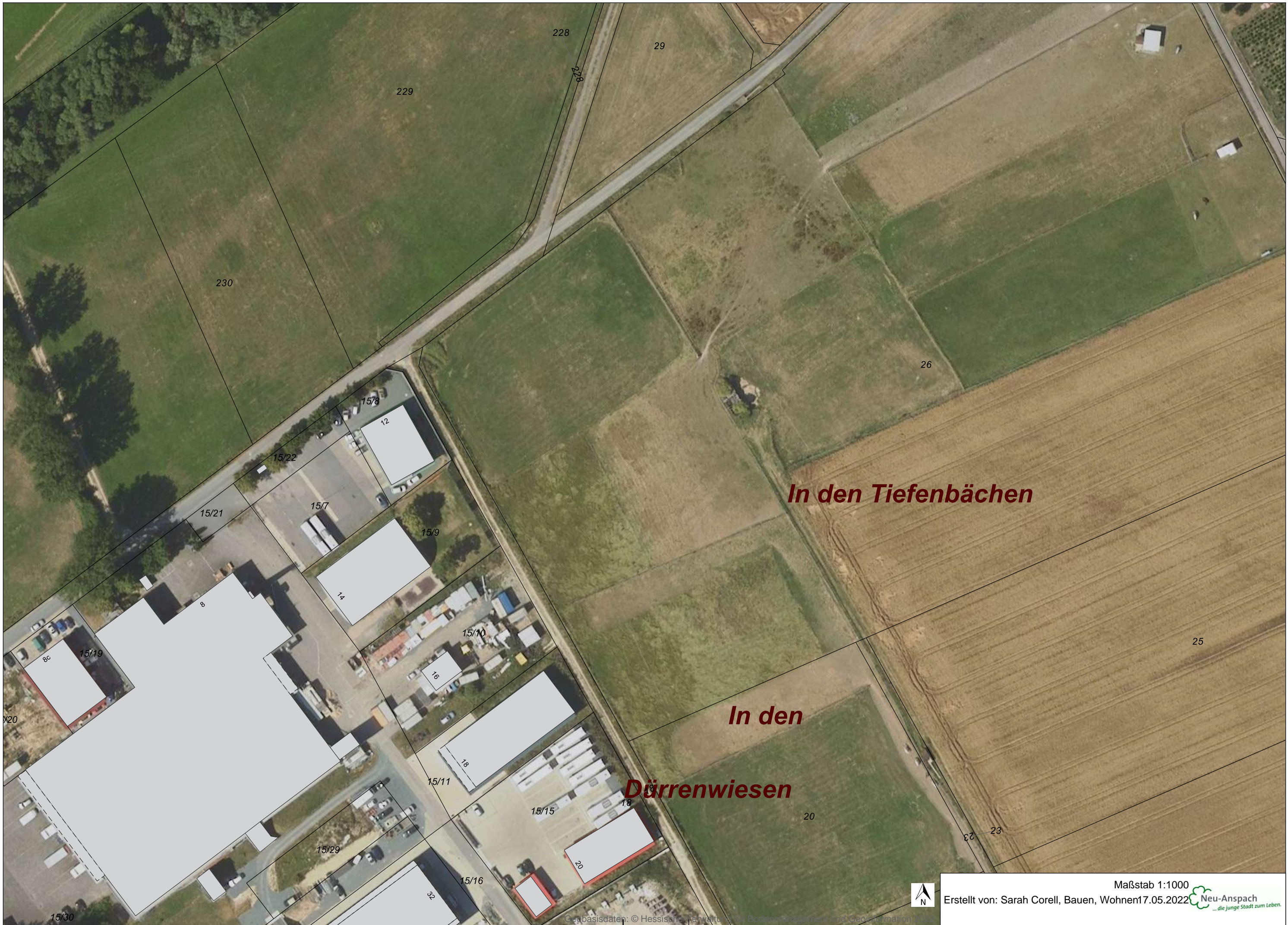
Birkenhof



Maßstab 1:1000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 17.05.2022





228
29
229
230
26
25
20
23
15/22
15/21
15/7
15/9
15/10
15/11
15/15
15/16
15/19
15/29
15/30
8c
8
12
14
16
18
20
32

In den Tiefenbächen

In den Dürrenwiesen





13/9

12/6

10/11

13/10

24

23/2

23/1

13/11

25

18

41/2

13/12

26

21

19

In der oberen Bondenbach

42/2

29

Zum Brandholz

42/3

27

34/1

43

28

44

40/1

Auf der oberen Bondenbach

45

38/1

Auf dem Bäumchen



Maßstab 1:1500

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 17.05.2022






Heisterbach

elsteiner

Wenzenholz

Hinterm Stabelstein



Maßstab 1:1500
Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 17.05.2022 



Aktenzeichen: M. Matthäus-Kranz/ Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 14.12.2022 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/378/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.12.2022	
Umweltausschuss	06.02.2023	
Bauausschuss	08.02.2023	

Solaranlagen auch an oder auf Kulturdenkmälern möglich

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst hat im Oktober 2022 in einer neuen Richtlinie für Denkmalbehörden festgelegt, dass Solaranlagen in aller Regel künftig auch an oder auf Kulturdenkmälern genehmigungsfähig sind.

Die Richtlinie beinhaltet für die Denkmalbehörden klare und hessenweit einheitliche Handlungsanweisungen. Vor dem Hintergrund der Klimakrise war es geboten, die bisherige Genehmigungspraxis zu überdenken und anzupassen.

Allenfalls im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals kommt eine abweichende Entscheidung in Betracht. Die Richtlinie beinhaltet Regelungen, wann eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals vorliegt, aber auch, wie eine Verringerung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung erreicht werden kann, die zu einer Genehmigung führt.

Die Richtlinie wurde im Staatsanzeiger Hessen Nr. 44 vom 31.10.2022 auf Seite 1228 unter <https://www.staatsanzeiger-hessen.de/startseite/> veröffentlicht.

Zeitnah soll vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen auch eine Broschüre zum Thema „Denkmalpflege und Solarenergie“ veröffentlicht werden, die Denkmaleigentümerinnen und Eigentümern, aber auch Architektinnen und Architekten, sowie Planerinnen und Planern vorstellt, wie die Integration von Solarmodulen auf Kulturdenkmälern gelingen kann.

Thomas Pauli
Bürgermeister



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 Bauungs- 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