



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

30. November 2017

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **07.12.2017**  
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 10. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/9/2017 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.10.2017**
- 2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung**
- 3. Beratungspunkte**
  - 3.1 60-16-12 Außenbereichssatzung „Schultheißhof“, Gemarkung Anspach  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
Vorlage: 288/2017
  - 3.2 60-16-12 Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: 294/2017
  - 3.3 60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach  
Planungskonzeption Bahnhofstraße 73  
-Erneute Beratung  
Vorlage: 278/2017
  - 3.4 60-16-14 Bebauungsplan Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße, Stadtteil Anspach  
Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad  
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

2. Entwurfsbeschluss

Vorlage: 298/2017

- 3.5 60-17-09 Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46 , Stadtteil Anspach  
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB  
Vorlage: 284/2017

#### **4. Mitteilungen des Magistrats**

- 4.1 Mitteilung des Magistrats  
Vorlage: 306/2017

#### **5. Anfragen und Anregungen**

gez.

Andreas Moses

Ausschussvorsitzender

#### **Folgender Gast wird eingeladen:**

Elisabeth Schade, Plan-ES für Top 3.1 – 3.3

# Protokoll

Nr. XII/10/2017

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Donnerstag, dem 07.12.2017

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

## I. Vorsitzender

Moses, Andreas

## II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Henrici, Rainer

Höser, Roland

Jaberg, Peter

Kulp, Kevin

Lang, Wilfried

Löffler, Guntram

Maas, Rudi

Otto, Artur

Schaus, Hermann

Scheer, Cornelia

Strutz, Birger

für Gerstenberg, Petra

## III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger

Bohusch, Gudula

Bosch, Corinna

Gemander, Reinhard

Schirner, Regina

Töpferwien, Bernd

für Kilberg, Til

## IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

Dr. Müller, Gerriet

Büttner, Bernhard

## V. Von der Verwaltung

---

## VI. Als Gäste

Schade, Elisabeth

Eckhard, Raphael

Plan ES

Seniorenbeirat

## VII. Schriftführerin

Feldmann, Viola

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

**1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/9/2017 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.10.2017**

Rudi Maas beantragt die Änderung des Protokolls unter TOP 8.3:  
Er habe die Anregungen gegeben, die Fichten oberhalb des Schwimmbades zu fällen.

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Protokoll über die 9. Sitzung am 26.10.2017 mit der Änderung zu genehmigen.

**Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**

**2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung**

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet, dass keine Sitzung des Wirtschaftsbeirates stattgefunden hat.

**3. Beratungspunkte**

**3.1 60-16-12 Außenbereichssatzung „Schultheißhof“, Gemarkung Anspach  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
Vorlage: 288/2017**

Bernd Töpferwien findet es schade, dass die Öffentlichkeit sich nicht an dem Verfahren beteiligt hat. In der Sache findet er es eine sehr positive Entwicklung mit guter ökologischer Aufwertung.

Artur Otto begrüßt auch die sinnvolle Weiterentwicklung des Aussiedlerhofes.  
Da der Hof durch die Außenbereichssatzung eine Aufwertung erhält, stellt er den Antrag von dem Eigentümer eine freiwillige Verpflichtungserklärung einzuholen, dass er den Hof in den nächsten 5 Jahren nicht verkaufen wird.

Corinna Bosch möchte von Herrn Otto wissen, ob ihm da was konkretes bekannt ist. Das Ansinnen von Herrn Otto stellt ihrer Meinung nach einen Eingriff ins Eigentum dar.

Artur Otto erklärt, dass ihm nichts Konkretes bekannt ist.

**Beschluss:**

1. Dem Antrag von Artur Otto, zur Einholung einer freiwilligen Verpflichtungserklärung des jetzigen Eigentümers, dass der Schultheishof in den nächsten 5 Jahren nicht verkauft wird, wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

2. Es wird beschlossen, zum Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung Schultheißhof, Gemarkung Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

**I. Anregungen Öffentlichkeit  
-entfällt-**

## II. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### 1. Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 01.09.2017 Az.:III 31.2 – 61d 02/01-112

aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Außenbereichssatzung.

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

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Sammelstellungnahme des Kreises keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

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

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Nach Punkt 7.1 der Begründung ist die Abwasserentsorgung Bestand. Ein Anschluss der neuen Wohngebäude soll über den Schultheißhof erfolgen. Weiteren Angaben zur Abwasserentsorgung fehlen.

Nach dem letzten für das Einzugsgebiet der Kläranlage Kransberg vorgelegten SMUSI-Nachweis 2010-2020 ist der Schultheißhof weder als Fläche noch als Einzeleinleitung an den öffentlichen Abwasserkanal im Stadtteil Anspach angeschlossen. Es ist hier nicht bekannt, ob Sammelgruben oder eine Kleinkläranlage vorhanden sind. Der vorgesehenen Erweiterung der Eigenproduktion und Wohnbebauung wird nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die entsorgungspflichtige Stadt Neu-Anspach das anfallende Schmutzwasser einer ordnungsgemäßen Abwasserreinigung in der Kläranlage Kransberg zuführt.

***Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die Abwassertransportleitungen wurden aufgrund der topografischen Verhältnisse als Pumpendruckleitungen ausgeführt. Das Schmutzwasser des Schultheißhofs wird über die Druckleitungen in die bestehende Kanalisation in Neu-Anspach eingeleitet. Die Baumaßnahme fand in Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Druckentwässerung des „Stahlhainer Grundes“ statt. Die zentrale Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage „Oberes Usatal“. Für das Verfahren wurde eine natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung eingeholt. Da die Baumaßnahme privater Natur ist, war ein Wasserrechtsverfahren nicht erforderlich. Der Bescheid über die natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Schreiben von 02.02.1998 (AZ.: 60/Sch 4/98 Ls-NaAn;20;14/1) vom Amt für Umwelt- und Naturschutz des Hochtaunuskreises erteilt. Grundlage für die Genehmigung und Anlage zum Bescheid war der Erläuterungsbericht und Hydraulische Berechnungen, von Schreiber +Kehle Ingenieurgesellschaft mbH, 88069 Tettnag vom 13.01.1998. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser erfolgt insofern bereits.***

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:  
-Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

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

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

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

## **2. Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Schreiben vom 04.08.2017 Az.: PTI34, Ref PB3 Dieter Apel**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

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

## **3. Hochtaunuskreis - der Kreisausschuss**

**Schreiben vom 22.08.2017 Az.:60.00.06-165**

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:  
Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit der oben genannten Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebs „Schultheißhof“ die im Rahmen von Bauantragsverfahren in dem „Zukunftskonzept“ von 2013 erarbeiteten Nutzungen vorhandener Gebäude planerisch zu ermöglichen. Im Mittelpunkt der Satzung steht dabei unter anderem die Umnutzung von Bestandsgebäuden zu zwei weiteren Wohneinheiten. Als Ziel sind insgesamt vier Wohneinheiten auf der Gesamthofstelle zukünftig zulässig.

Die Satzung lässt in Ihrem Geltungsbereich von ca. 10.640 m<sup>2</sup> sowohl die landwirtschaftliche Nutzung, wie auch die gastronomische Nutzung (Schankwirtschaft mit Freisitz) über die vier Wohneinheiten hinaus zu. Die Satzung trägt damit der realen Situation auf der Hofstelle Rechnung und ermöglicht eine Weiterentwicklung und Erhaltung vorhandener Gebäudesubstanz.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden bereits erfolgte Obstbaumpflanzungen sowie eine Ex-tensivierung der Nutzung von Grünland herangezogen. Die Pflanzung von Hochstämmen wird um noch fünf weitere Bäume auf einer direkt an die Hofstelle angrenzenden Fläche ergänzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Sinne des § 201 BauGB wurde bereits in den 1980-er Jahren aufgegeben. Bei den derzeit vorhandenen Tätigkeiten handelt es sich um landwirtschaftliche Tätigkeiten im Hobby bzw. gewerbliche Nutzungen.

Die Intention der Stadt Neu-Anspach mit der Außenbereichssatzung der Eigentümerfamilie eine sinnvolle, außenbereichsverträgliche Nachnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle zu ermöglichen, wird begrüßt.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Satzungsentwurf „Schultheißhof“ der Stadt Neu-Anspach. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnnutzungen in einem bereits überwiegend für diese Zwecke genutzten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

#### Schutzgebiete

Von der Planung ist eine gem. § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiese betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit (22 rn<sup>2</sup>) sowie der angedachten Kompensation mittels Neuanlage bzw. Ergänzungspflanzung einer Streuobstwiese kann hier auf ein gesondertes Ausnahmeverfahren gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG verzichtet werden.

***Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen und in den Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen.***

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die bebaubare Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> im Zuge der Realisierung der geplanten Neubauten für das Plangebiet vollständig ausgeschöpft ist. Eine weitere Bebauung ist somit ohne den Abriss eines bestehenden Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich.

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

**Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundfläche (GR) = 1.800 m<sup>2</sup> lässt auch nach der Umsetzung der geplanten Maßnahmen noch einen Spielraum für eine maßvolle Erweiterung, z.B. für einen Unterstand oder z.B. einen Hühnerstall. Die tabellarische Auflistung auf Seite 15 der Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung bezieht die geplanten Maßnahmen bereits mit ein.**

Die Grundfläche für die Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) ist bereits jetzt größer, als laut Festsetzungen zulässig. Laut Festsetzung ist eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen zulässig, in der Eingriffs-Ausgangs-Bilanz wird hierfür eine Fläche von 1.326 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Differenz ist nochmals zu prüfen (vgl. hierzu auch Umwelt-Fachbeitrag, S. 3, Abs. 2).

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Auf der Seite 15 der Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung wurde beschrieben, dass bereits bestehende Zufahrten von den Festsetzungen unbenommen bleiben. In der Zusammenschau mit den detaillierten Flächenbilanzen im Umweltbericht ergibt sich gegenüber der deutlich pauschaleren Aussagen tatsächlich eine deutliche Abweichung.**

**Um eine einheitliche Betrachtung und somit auch eine größere Prüfbarkeit für den Vollzug sicherzustellen, wurden die Flächen erneut überrechnet. Im Ergebnis wird jetzt eine max. Fläche festgesetzt, die durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, in Anspruch genommen werden darf. Diese setzt sich zusammen aus der angenommenen 50%igen Überschreitung (= 900m<sup>2</sup>) und der bereits bestehenden Versiegelung.**

**Die sich hieraus ergebenden Zahlen waren bereits maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, werden im überarbeiteten Umwelt-Fachbeitrag aber noch einmal konkretisiert. An der Bewertung des Vorhabens ergeben sich letztlich keine Änderungen.**

Die mit den Eingriffen einhergehenden naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind mittels Darstellung und Text in die Satzung aufzunehmen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Angaben werden in den zur Satzung gehörenden Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen.**

Es ist zu prüfen, ob eine Festsetzung getroffen werden kann, welche regelt, dass mind. 70 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche angelegt werden soll. Diese ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Das Plangebiet weist eine sehr hohe Gehölzdichte auf, die aus Sicht des Naturschutzes auch nicht mehr erhöht werden sollte, um genügend Grenzlinien und Freiflächen zu erhalten. Da der weit überwiegende Teil der Gehölze außerhalb des Bereichs liegt, auf dem eine Bebauung zulässig ist, besteht auch kein Erfordernis für eine solche Regelung.**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Festsetzung für die Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufzunehmen. Hierzu trägt eine Eingrünung entlang der Außengrenzen des Plangebietes mittels heimischer, standortgerechter Gehölze bei.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Unter Verweis auf die Ausführungen zur möglichen Festsetzung einer bestimmten Gehölzdichte ist davon auszugehen, dass die randlichen Gehölzbestände dauerhaft erhalten bleiben. Die in besonderer Weise landschaftsbildwirksame Streuobstwiese geht zudem als derzeit gesetzlich geschütztes Biotop in den Geltungsbereich der Satzung ein.**

Die in der Artenschutzprüfung als M1-M3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, der Hinweis auf ggf. weitere Artenschutzprüfungen bei Umbauten sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Nistkästen für den Haussperling“ sind als Hinweise in die Satzung mit aufzunehmen.

**Der Anregung wird wie folgt entsprochen:**



**Die in der Artenschutzprüfung als M 1 – M 3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und ein Hinweis auf das Erfordernis zur Schaffung von Nisthilfen im Falle des Verlustes von Nistplätzen werden als Hinweis in die Satzung aufgenommen.**

Eingriffsregelung

Zum Bestand:

Die mit den bestehenden bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig im Freiflächenplan zu erfassen und den jeweiligen Eingriffen zuzuordnen, um den letzten rechtmäßigen Zustand des Areals für die Bilanzierung wiederzugeben.

Es ist darzulegen, welcher Ausgleich bereits umgesetzt wurde und welcher noch aussteht. In Zusammenhang mit dem Ausgleich der Baugenehmigung Az.: 612-701-VA-8-13-14 sind bspw. nicht, wie im Umweltfachbeitrag S. 9 beschrieben 16 Bäume zu pflanzen, sondern 20 Bäume. Es folgt eine nicht abschließende Aufstellung von Ausgleichsmaßnahmen:

Aktenz	Vorhaben	Ausgleich
612-701-UN-1458-17-53	Anlage eines befestigten Zuganges zur Koppel sowie Bau einer Mistplatte	Flurstück 14/11: <b>5 Obsthochstämme auf dem Areal</b>
612-701-13-14	Wohnhauserweiterung	Flurstück 54: 20 Obsthochstämme, 2 Steinkauzröhren
612-701-3149-13-14	Nutzungsänderung und Umbau der Feldscheune	Flurstück 54: Heckenpflanzung auf einer Länge von 110 m
60/21 (i. V. 612-701-01871-98-	Landschafts- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude zu einer Gaststätte sowie Abbruchmaßnahmen	Freiflächengestaltung gem. damaligem Freiflächenplan
60/Sch Ls-NaNa; 41/1 (i. V. 612-701-0302-98)	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung für Anbau eines Carport und eines Treppenhauses an das Wohnhaus	Am Carport Anbringung von Rank- und Kletterpflanzen, Freiflächengestaltung gem. damaligem Freiflächenplan
612-701-0709-95	Nutzungsänderung der Garagen im KG des Wohnhauses zu Verkaufslager (Hofladen)	Es ist zu prüfen, ob ein Ausgleich für das Vorhaben vorgesehen ist.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die bereits in den Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird konkretisiert und der jeweiligen Genehmigung zugeordnet.**

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen ebenso wie Baumaßnahmen Teil der Genehmigungen und daher ebenfalls in der Satzung festzusetzen sind.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht umfassend behandelt. Eine Aufnahme in die Festsetzungen kann indes mangels rechtlicher Grundlage (Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB) nicht erfolgen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan wird durch eine Außenbereichssatzung (§ 35 BauGB) nicht der Gebietscharakter verändert, und im Gegensatz zu den Innenbereichssatzungen (§ 34 BauGB) entsteht kein Zulässigkeitsrecht nach § 34 Abs. 1 (Einfügen nach Art und Maß der Nutzung), sondern es werden nur Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 selbst (geringfügig) erweitert. Die Außenbereichssatzung hat in diesem Sinne insofern keine Festsetzungsmöglichkeiten. Sie kann in ihrer Abgrenzung nur vom Baubestand ausgehen (keine "selbständige" Grenzziehung) und sie kann nur nähere Bestimmungen**

**über die Zulässigkeit von Bauvorhaben treffen (keine Festsetzungen) und auch den Bestand nicht reglementieren.**

Die vom geplanten Eingriff betroffenen Bestandsbäume (und/oder Ausgleichspflanzungen) sind in der Bilanz mit aufzuführen (vgl. Bestandsplan) oder entsprechend festzusetzen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Ein Erfordernis zur individuellen Berücksichtigung einzelner Bäume ist auf Ebene der Satzung aber nicht gegeben, da diese in Form einer geeigneten Biotopzuordnung hinreichend gewürdigt werden und nach erfolgter Kartierung des Plangebiets keine artenschutzrechtlich relevanten Baumvorkommen im potenziellen Eingriffsbereich vorhanden sind.**

Zum Ausgleich:

Die Verwendung des Nutzungstyps „03.120 Streuobstwiese neu angelegt“ erscheint in diesem Fall nicht sinnvoll, zumal nicht wie angegeben 31 BWP/m<sup>2</sup>, sondern lediglich 23 BWP/m<sup>2</sup> angerechnet werden könnten. Weiter ist bei der Verwendung dieses Nutzungstyps nicht die übertraufte Fläche der Bäume plus der Nutzungstyp im Untergrund heranzuziehen, sondern ausschließlich der Nutzungstyp auf die Flächengröße. In diesem Falle wäre das dann die Umnutzung einer „Intensiv genutzten Frischwiese“ auf einer Fläche von 2.509 m<sup>2</sup> in eine „Streuobstwiese neu angelegt“ auf selber Fläche.

Es wird vorgeschlagen, hier den Nutzungstyp „03.121 Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandenen Streuobstbeständen“ mit 31 BWP/m<sup>2</sup> als Zustand nach Ausgleich anzunehmen. Der Nutzungstyp des Untergrundes spielt bei dem Zustand nach Ausgleich keine Rolle mehr.

**Der Anregung wird wie folgt entsprochen:**

**Die bislang verwendete Biotopzuordnung wird aufgegeben, an einer einzelbaumbezogenen Bilanzierung über einer Unterkultur wird jedoch festgehalten. Grund hierfür sind die bei einer Pauschalbewertung zu erwartenden unangemessen niedrigen Werte, denn eine Einstufung als „Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung“ mit 31 Punkten würde bei dem zugrunde zu legenden Ausgangsbestand (intensive Frischwiese) lediglich 4 Punkte Zuwachs / m<sup>2</sup> erbringen. Dies erscheint wegen des insgesamt doch eher kleinflächigen Ausgleichs mit gerade einmal 38 Bäumen für verschiedene Eingriffsvorhaben nicht sinnvoll, zumal deren seinerzeit festgesetzte Anzahl nicht durchgehend auf Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen beruht. Mit der nunmehr vorgenommenen Kombination aus Einzelbaumbezug (31 WP auf 5 m<sup>2</sup>) und einem mit 5 Punkten sehr moderat veranschlagten Wertzuwachs der Unterkultur ergibt sich ein gemittelttes Potenzial von etwa 7 Punkten / qm Ausgleichsfläche, was fachlich gut begründet ist und für mögliche künftige Erweiterungen des Obstbaumbestandes eine nachvollziehbare Grundlage bildet.**

#### Artenschutz

Der Umfang der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling wird derzeit als nicht ausreichend angesehen. Hier ist eine Kompensation im Verhältnis 1:3 (pro vorgefundenen, potentiellen Quartierstandort drei Ersatzquartiere) vorzusehen und die jeweiligen Ersatzquartiere sind langfristig zu bewahren. Das Gutachten trifft keine Aussage über die Anzahl der betroffenen Quartiere, diese ist vor Beginn der Umbaumaßnahmen festzustellen. Selbiges gilt für die Betroffenheit der Rauchschwalbennester bei etwaigen Umbaumaßnahmen an der Feldscheune.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Ausführungen im Artenschutzbeitrag werden präzisiert, die Satzung wird um einen Hinweis ergänzt.**

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Wir bitten diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

Alle Anpflanzungen die der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Es wird angeregt, einen Hinweis für die Bauherren mit aufzunehmen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

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 gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

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

**4. Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Kampfmittelräumdienst  
Email vom 15.08.2017 Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 1102-2017**

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

**5. Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 26.07.2017 Az.: hs**

Zu der vorgelegten Planung werden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken vorgebracht.

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Neu-Anspach das Bestreben des Eigentümers unterstützt wird, im Rahmen der Gebäudebestandsumwandlung (Schweineestall und Silobauwerk) zwei zusätzliche Wohnungen zu errichten.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

## **6. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 14.08.2017 Az.: ED/ANP/BAUA**

Bezug nehmend auf die Anfrage vom 10.07.2017 bzgl. der o.a. Bauleitplanung zur Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 1,1 ha große Plangebiet, das sich südöstlich der Stadt Neu-Anspach befindet, das Baurecht für die Umwandlung von einem Silobauwerk und des ehemaligen Schweineestalls zu Wohnraum zu schaffen. Die zukünftige Nutzung der Gebäude wird wie folgt beschrieben:

Silobauwerk: Im Erdgeschoss sind die Räume für Versorgung (Hausanschluss), Wohnküche, ein Kinderzimmer mit vorgelagerter Dusche und der Gebäudezugang untergebracht. Im Obergeschoss ist der Wohn- und Schlafbereich mit Bad angeordnet.

Schweineestall: Im Erdgeschoss befinden sich eine Aufstellfläche für Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie (Wärmepumpe), Abstellraum der Wohnung im OG, WC mit Dusche sowie das Verkaufslager des Hofladens. Die Fläche im OG wird zu Wohnraum - 2 ½ Zimmer Wohnung mit Bad, Arbeitszimmer, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche und WC mit Aufstellfläche für Waschmaschine und Trockner umgebaut.

Weiterhin befinden sich auf dem Gelände eine Gaststätte mit 25 Sitzplätzen, eine Feldscheune inkl. Unterbringung von Pferden, Hühnern und Schafen sowie Lager- und Abstellflächen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die Abwasserentsorgung Bestand, es soll ein Anschluss über den Schultheißhof erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 20, die Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14 (Anlage siehe Abbildung 1).

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUS1-Prognose nicht berücksichtigt wurde (Anlage siehe Abbildung 2).

Weiterhin ist festzustellen, dass sich keine Entwässerungskanäle in unmittelbarer Umgebung befinden und daher ein Anschluss im Schultheißhof, wie in den Unterlagen beschrieben, nicht ohne weiteres möglich ist.

Auf Grund der Lage ist davon auszugehen, dass es bzgl. der Entwässerung an die kanalisierte Fläche F22 „Anspach Ost“ angeschlossen werden muss. Die kanalisierte Fläche F22 ist an das Regenüberlaufbecken R11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen.

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 Berechnung (DAR GmbH) lag das o.g. Regenüberlaufbauwerk R11 „Stockheimer Grund“ unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Maximal zulässige Entlastungshäufigkeit => 50-mal  
R11: 29-mal

Maximal zulässige Entlastungsdauer => 20 Stunden  
R11: 12,7h

Aufgrund der Nutzungsbeschreibung ist davon auszugehen, dass durch die Schaffung von Wohnraum sowie der bestehenden Gaststätte ein Anschluss von ca. 30 Einwohnerwerte (25 von der Gaststätte) an das bestehende Netz erfolgen wird.

Demnach berechnet sich der stündliche Maximalabfluss für Schmutzwasser bei einer häuslichen Schmutzwasserabflussspende von  $q_{H,i000E} = 4 \text{ l/(s} \cdot \text{i000E)}$  (gemäß Arbeitsblatt DVVA-A 118) auf:

$$Q_{H,max} = 4 \text{ As.l000E) * } 30 \text{ E / } 1000 = 0,11/\text{s}$$

Im Vergleich zu dem im Rahmen der SMUSI errechneten Trockenwetterabfluss in einer Höhe von:

$Q_{h,max} = 14 \text{ ls}$ , fällt der zusätzliche Schmutzwasseranfall demnach relativ klein aus.

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze (Mischwasserkanalisation) erfolgen wird, festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

***Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Dies ist jedoch noch bei der weiteren Planung fachtechnisch zu überprüfen und ggf. mit der zuständigen Behörde (RP Darmstadt) abzustimmen.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

## **7. Syna GmbH Schreiben vom 08.08.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.07.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur  
Satzung übernommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur  
Satzung übernommen.***

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

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur  
Satzung übernommen.***

**Beratungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

- 3.2 60-16-12 Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach  
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: 294/2017**

**Beschluss:**

Die Außenbereichssatzung Schultheißhof, Gemarkung Anspach, wird gemäß § 10 BauGB sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Die Satzung wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

**Beratungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

- 3.3 60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach  
Planungskonzeption Bahnhofstraße 73  
-Erneute Beratung  
Vorlage: 278/2017**

Bürgermeister Thomas Pauli trägt vor, dass unter den News eine überarbeitete Straßenabwicklung eingestellt ist und die Verwaltung eine Beratungsvorlage zur Änderung der Stellplatzsatzung in der nächsten Sitzung am 31.1.2018 vorlegen wird.

Außerdem verweist er an den ausgehängten Plan zur möglichen Anlegung von Stellplätzen auf dem Dreschplatz.

Vorsitzender Andreas Moses bittet den Plan zum Dreschplatz dem Protokoll beizufügen.

Rudi Maas stellt fest, dass im Ratsinfosystem die Beratungsvorlage zur Sitzung am 26.10.2017 nicht mehr eingestellt ist und somit der Tagesordnungspunkt nicht beratungsfähig ist.

Die Mitglieder des Bauausschusses vertagen somit die Beratung.

**Beschluss:**

zurückgestellt, wird neu beraten in der Bauausschusssitzung am 31.01.2018.

- 3.4 60-16-14 Bebauungsplan Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße, Stadtteil Anspach  
Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad**

## 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

### 2. Entwurfsbeschluss

Vorlage: 298/2017

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. zum Bebauungsplan Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

#### **I. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 20.10.2017**

bezugnehmend auf die Anfrage vom 19.09.2017 bzgl. des o.a. Bebauungsplans Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße — Teilbereich Süd teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 4,4 ha große Plangebiet, das sich im Zentrum der Stadt Neu-Anspach befindet, die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben anzupassen und in Richtung einer standortgerechten Wohn- und Geschäftsnutzung fortzuentwickeln. Hierfür soll eine Umwidmung der Ausweisung der bisherigen baulichen Nutzungsart „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ zu „Besonderes Wohngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ gemäß Bau NVO erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung). Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die in dieser baulichen Nutzungsart ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke in dem Bereich zwischen Bahnhofstraße, Breitestraße, Taunusstraße und Friedrich-Ebert-Straße.

#### ***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose [1] bereits als Prognosefläche und teilweise als Bestand berücksichtigt wurde (siehe nachfolgende Abbildung 2). Das Planungsgebiet wird überwiegend der kanalisierten Prognosefläche F22 „Anspach Ost“ und teilweise den kanalisierten Flächen F21 „Anspach Süd“ sowie F17 „Anspach Mitte Nord“ zugeordnet.

Die Prognosefläche F22 ist an den Regenüberlauf R11 „Stockheimer Grund“, die kanalisierte Fläche 21 an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ und die Fläche F17 an den Regenüberlauf R08 „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 Berechnung [1] lagen die o.g. Regenüberlaufbauwerke unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Entlastungshäufigkeit

Maximal zulässig: 50 mal / Jahr

R08: 32-mal / Jahr

R10: 36-mal / Jahr

R11: 31-mal / Jahr

Entlastungsdauer

Maximal zulässig: 20 h

R08: 12,2 h

R10: 17,7 h

R11: 13,0 h

Im Vergleich zur bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan durch die Umwidmung der baulichen Nutzungsart keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird. Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen; die Hinweise zur Entwässerung und Abwasserentsorgung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **2.Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss Schreiben vom 26.10.2017 Az.: 60.00.02**

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

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

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans befindet sich innerhalb des seit 1988 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Grundpfad“ der in Teilbereichen immer wieder geändert und überplant wurde, so dass sich planungsrechtliche Aussagen derzeit nur unter Hinzuziehung mehrerer Bebauungspläne treffen lassen. Mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan soll planungsrechtliche Klarheit geschaffen werden, wobei die Festsetzungen die aktuelle Nutzungsstruktur berücksichtigen sowie eine geordnete, städtebauliche Entwicklung, kombiniert mit einer verträglichen Nachverdichtung, ermöglichen.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne ersetzt:

- Grundpfad —2. Änderung von 1991
- Grundpfad —4. Änderung von 1998
- Grundpfad — 5. Änderung von 2001
- Grundpfad — 6. Änderung von 2003
- Grundpfad — 7. Änderung von 2009
- Grundpfad — 8. Änderung von 2010
- Grundpfad —9. Änderung von 2013
- Am Festplatz von 2015

Weiterhin werden mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Beschlüsse zur Aufstellung der folgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße
- Friedrich-Ebert-Straße, Flur 18, Flurstück 51 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

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

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan umfasst den innerstädtischen Bereich um das Rathaus in einer Größe von ca. 4,4 ha. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Grundpfad“ einschließlich seiner Änderungen setzt den Bereich als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO fest. Aufgrund der inzwischen veränderten Strukturen, verbunden mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstellen, soll diese Festsetzung zukünftig durch die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4a BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ersetzt werden.

Von Seiten der örtlichen Landwirtschaft wird die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der innerörtlichen Hofstellen innerhalb des Geltungsbereichs bestätigt.



Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden von der Planung somit zum derzeitigen Planungsstand nicht berührt.

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Sollten sich im Verlauf des weiteren Verfahrens naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse ergeben, so wird gebeten, diese nicht durch Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen zu kompensieren. Stattdessen wird die Verwendung von Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, von Maßnahmen zur Aufwertung von Waldflächen oder von Maßnahmen in einem „Natura 2000-Gebiet“ angeregt. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass gemäß § 11 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur zu nutzen. Auch ländliche Kommunen im Naturraum sowie der Landesbetrieb Hessen-Forst verfügen ebenfalls über Ökokontomaßnahmen, die als Kompensation herangezogen werden können.

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

***Zur Regelung des erforderlichen Ausgleichs für den bauplanungsrechtlich im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes neu vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Eine Kompensation auf landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen.***

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße“ — Teilbereich Süd. Bei der Planung handelt es sich in erster Linie um die Anpassung an die BauNVO für einen bereits beplanten und überwiegend bebauten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsoffenlage in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden:

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

#### Umweltbericht und Eingriffsregelung

So bald als möglich ist der noch zu erstellende Umweltbericht mit der abzuarbeitenden Eingriffsregelung nachzureichen. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Somit ist dieser auch schon Teil des Vorentwurfes. Dies ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.***

***Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht unterliegt zwar den durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritten für das Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen, ist jedoch angesichts der Regelung des § 2a BauGB erst zum Entwurf des Bauleitplanes zwingend den Planunterlagen beizufügen, zumal die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch dazu dient, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln. Eine Pflicht zur Erstellung des Umweltberichtes als Bestandteil der Planunterlagen bereits für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren besteht mithin nicht.***

Die Eingrünung des Fest- und Parkplatzes mittels Bäumen und Sträuchern ist im vorgesehenen Umfang nicht ausreichend. Gem. Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach ist nach je 5 Stellplätzen ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei

den zeichnerisch dargestellten rund 115 Stellplätzen wären dementsprechend 23 Bäume sowie zusätzliche Strauchpflanzungen. Auch sollte die Realisierung einer stärkeren Randbegrünung des gut genutzten Grundweges als Rad- und Fußweg mit überörtlicher Bedeutung (vgl. Regionaler Flächennutzungsplan) geprüft werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und an der Planung in der bisherigen Form weiterhin festgehalten. Die im Bereich des Festplatzes getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015, die auf dem zu diesem Bebauungsplan angefertigten Gestaltungskonzept beruhen. Da es sich hierbei um eine bereits abgestimmte Planung handelt, die auch den konkreten Anforderungen an die jeweiligen Nutzungen Rechnung trägt, wird vorliegend hinsichtlich der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung aus städtebaulicher Sicht kein Handlungsbedarf gesehen.**

Die Festsetzung Nr. 1.4.1 wird als ungenügend für eine ausreichende Durchgrünung der besonderen Wohngebiete bzw. urbanen Gebiete angesehen. Hierfür sind mind. 70 % der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche anzulegen. Weiter wäre zu definieren, ab wieviel qm Grundstücksfreifläche oder Grundstücksfläche ein Baum bzw. Strauch gepflanzt werden muss.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird teilweise entsprochen und die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Hinblick auf den jeweiligen Anteil entsprechend angepasst. Von weitergehenden Vorgaben wird hingegen abgesehen, da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die Überplanung bereits bestehender Bebauung und Nutzungen handelt.**

#### Artenschutz

Bzgl. des Artenschutzes fehlen Angaben zu der artenschutzrechtlichen Maßnahme „Anbringung von Nischenbrüterhöhlen“, die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, Oktober 2015) zum Bebauungsplan „Am Festplatz“ herleiten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah mitzuteilen. Ebenfalls ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Haselmausvorkommen) bei der Textlichen Festsetzung 1.4.4 ausschließlich die Strauchart *Corylus avellana* aufzuführen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird entsprochen. Die im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Festplatzbereiches erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Haselmausnistkästen) erfolgen im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“. Da jedoch bislang der Bebauungsplan noch nicht umgesetzt wird, wurden auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen noch nicht vorlaufend umgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.4.4 wird hinsichtlich der ausschließlichen Verwendung von Haselsträuchern angepasst.**

Darüber hinaus wird um Nachweis der umgesetzten artenschutzrechtlichen Regelung „Anbringung von vier kombinierten Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Grundpfad“, 8. Änderung gebeten.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Zum Ausgleich des Verlustes von Habitaten für Mauersegler und Fledermäuse waren die Gebäude im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes nach den diesbezüglichen Festsetzungen mit geeigneten Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse auszustatten. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und die entsprechenden Nistkästen errichtet.**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei späteren Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Belange nochmals vertieft geprüft werden müssen, da viele ältere Bestandsbäume nicht zum Erhalt vorgesehen wurden. Es wird angeregt, bis zur Entwurfsoffenlage das Gebiet auf weitere erhaltenswerte Baumbestände hin zu untersuchen und diese im Bebauungsplan mittels Erhaltungsbindung festzusetzen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet wird jedoch abgesehen, zumal der Bebauungsplan flächenhaft durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Festsetzungen zum Erhalt möglich sind. Jedoch wird der unter Punkt 11 nachfolgend vorgebrachte Hinweis als Hinweis zum Erhalt von gesundem Baumbestand in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

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 gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Bei der Anlage von Flächen mit der Bezeichnung „öffentliche Grünflächen“ (vgl. Festsetzung Nr. 1.4) sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

**Der Anregung wird teilweise entsprochen und die entsprechende Festsetzung zum Entwurf des Bebauungsplanes um Vorgaben zum Mindestumfang von Pflanzscheiben und Pflanzstreifen ergänzt. Von weitergehenden Vorgaben wird hingegen abgesehen, da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die Übernahme der bislang für diesen Bereich bereits geltenden Festsetzungen handelt und die konkrete Ausgestaltung der Freiflächenplanung der Ausführungsplanung für den Festplatzbereich obliegt und demnach bauplanungsrechtlich keine Einschränkungen formuliert werden sollen, die der späteren Umsetzung einer zweckentsprechenden Planung entgegenstehen.**

Es wird angeregt, zu prüfen, ob eine gestalterische Festsetzung bezüglich einer Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden kann. Ebenso regen wir die Anbringung von Nistmöglichkeiten für Vögel und/oder Fledermäuse an der Fassade an.

**Der Anregung wird nicht entsprochen und von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung abgesehen, da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die Überplanung bereits bestehender Bebauung und Nutzungen handelt.**

Seitens des **Fachbereichs Wasser- Und Bodenschutz** werden keine Einwände oder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans geäußert.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird jedoch auf einen Fehler in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen: Unter Punkt. 9 Altlasten und Bodenbelastungen wird ausgeführt, „Altstandorte ... innerhalb des Plangebiets ... sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.“ Diese Aussage ist falsch.

Im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) werden für den Geltungsbereich insgesamt 5 Altstandorte (jeweils nicht bewertet bzw. noch nicht näher untersucht) geführt.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.***

### **3.NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 25.10.2017Az.: N1-NA4-cw**

auf Ihre Anfrage vom 20.09.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-16-14 „Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße" Teilbereich-Süd der Stadt Neu-Anspach folgender Einwand der NRM besteht:

Bei dem geplanten Gebäude „Am Festplatz 4" mit seinen Nebenanlagen kann der dort vorgesehene Baum nicht errichtet werden.

Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen Leitungsbestand und Baumstandort eingehalten wird. Die Richtlinie GVV125 ist einzuhalten.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die entsprechende textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass eine Verschiebung der Pflanzungen gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 5 m zulässig ist. Zudem werden die Standorte der Baumpflanzungen in der Planzeichnung an den aktuellen Freiflächenplan angepasst. Der Hinweis auf die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Leitungsbestand und Baumstandort wird in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand, 069 213-26628, [a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.***

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 [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

***Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

### **4.Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2 Schreiben vom 27.20.2017 Az.: 61d 02/01-113**

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

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom (Text fehlt)

Die geplanten Festsetzungen (u.a. Urbanes Gebiet, besonderes Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) liegen innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gemischten Baufläche, Bestand und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

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

***Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

***Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

#### Bodenschutz

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

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.0 10- 000.053	Friedrich- Ebert- Straße 2	-Ott (Uhrenreparaturwerkstatt)
2	434.007.0 10- 000.059	Breitestraße 14	-Schöffner (Bauunternehmen) -H. Schmidt II KG (Bauunternehmen)
3	434.007.0 10- 000.058	Breitestraße 10	-Bangert (Eisen- und Stahldreherrei)

4	434.007.0 10- 000.060	Breitestraße 4	-Adolf Henrici & Sohn OHG (Baugeschäft, Tankstelle)
5	434.007.0 10- 000.082	Taunusstraße 19	-Kohlen-Jäger (Kohlenhandlung, Heizöl) -Michel (Autoreparaturwerkstatt) -Jäger (Stanzerei- u. Metallverarbeitung)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den o. g. Flächen bisher nicht bekannt. Diese Auskunft steht jedoch unter einem Vorbehalt: Das Plangebiet ist ein Mischgebiet und die letzte Validierung bzw. Datenlieferung von Gewerbeabmeldungen der Stadt Neu-Anspach erfolgte vor etwa 15 Jahren. Es ist zu erwarten, dass weitere Altstandorte im Plangebiet bestehen.

Auskünfte aus der Altflächendatei können nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang weise ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hin. Gemäß § 8 (4) HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.**

#### Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht - Oberflächengewässer - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Im Plangebiet befindet sich die verdolte Usa. Da keine Planungen am Gewässer vorgesehen sind, möchte ich Ihnen folgenden Hinweis aus dem § 24 Hessisches Wassergesetz (HWG) geben: Natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verdolt), sind, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.**

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Auswertung vorliegender Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.**

##### **5.Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 12.10.2017 Az.: Dez. I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1138-2017**

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine

mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

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

***Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal kein begründeter Verdacht besteht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und demnach eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.***

## **6. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

**Schreiben vom 02.10.2017 Az.: hs**

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Grünfläche ...“ (hier: Festplatz) dargestellt. Die teilweise davon abweichend vorgesehenen Bebauungsplan-Festsetzungen konkretisieren die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen.

Da die Gesamtplanung nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als gemischte Nutzung mit einer Freifläche im Kernbereich widerspricht, kann eine maßstabsbedingt generalisierte Anpassung der Darstellung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans erfolgen.

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

## **7. Syna GmbH**

**Schreiben vom 20.10.2017 Az.: Jürgen Fischer**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23.09.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

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



**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

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

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung**

**und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

## II. Öffentlichkeit

1. [REDACTED] 61267 Neu-Anspach  
Schreiben vom 26.10.2017

Zu dem o.g. Bebauungsplan möchte ich als direkt Betroffene wie folgt Stellung nehmen:

Der ursprüngliche Bebauungsplan Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße aus 2016 (B-Plan 2016) soll mit diesem Bebauungsplan Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße aus 2017 (B-Plan 2017) aufgehoben werden.

Der ursprüngliche B-Plan 2016 umfasst dabei auch den räumlichen Geltungsbereich der Bahnhofstraße über die Friedrich-Ebert-Straße östlich hinaus bis zum Grundstück Flur 12 Grundstück 20/2 und 20/3. Diese Grundstücke sind nunmehr nicht mehr in dem aktuellen Bebauungsplan enthalten.

Eine Begründung hierfür ist in dem vorliegenden Planungsentwurf nicht gegeben.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Vorgabe folgend, war seitens der Stadt Neu-Anspach zunächst die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des im ursprünglichen Bebauungsplan „Grundpfad“ noch ausgewiesenen Dorfgebietes angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat daher am 23.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit einem entsprechenden Planziel gefasst. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu bereits Gelegenheit zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben. Da sich zwischenzeitlich jedoch die Planziele geändert haben und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden sollen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, den am 23.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ durch den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ aufzuheben und das Planverfahren nicht in der zunächst vorgesehenen Ausgestaltung fortzuführen.**

Ich bitte Sie daher zu begründen, warum dieses Gebiet bei der aktuellen Planung nicht berücksichtigt wurde und wann dieses Gebiet ggfs. neu beplant werden wird.

Liegt dies an den verschiedenen Stellungnahmen, die es aus diesem Gebiet bereits beim B-Plan 2016 gegeben hat? Soweit mir bekannt ist, haben sich bereits 2016 eine große Anzahl Betroffener aus diesem Gebiet gegen die geplanten Änderungen im Bebauungsplan gewendet.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Vorgabe folgend, war seitens der Stadt Neu-Anspach zunächst die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des im ursprünglichen Bebauungsplan „Grundpfad“ noch ausgewiesenen Dorfgebietes angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat daher am 23.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit einem entsprechenden Planziel gefasst. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu bereits Gelegenheit zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben. Da sich zwischenzeitlich jedoch die Planziele geändert haben und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden sollen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, den am 23.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ durch den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ aufzuheben und das Planverfahren nicht in der zunächst vorgesehenen Ausgestaltung fortzuführen.**

Der neue B-Plan 2017 hat sicher „Vorbildcharakter“ für die anliegenden Gebiete entlang der Bahnhofstraße, was die Bereiche Umwandlung von Dorf- und Mischgebiet in Urbanes Gebiet und besonderes Wohngebiet, sowie Geschosshöhe und bebaubare Fläche betrifft.

Der nun zu beschließende B-Plan wird mit Sicherheit maßgebend sein, für die in der Folge zu beschließenden B-Pläne rechts und links entlang der Bahnhofstraße.  
In den kommenden Beschlüssen zu den B-Plänen wird auf diesen geänderten B-Plan 2017 sicherlich Bezug genommen werden.

**Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.**

In der Bahnhofstraße gibt es entgegen der Darstellung in der Begründung zum B-Plan 2017 auch noch landwirtschaftliche Betriebe (ggfs. im Nebenerwerb, bspw. Werner Eifert). Auch wenn diese nicht in dem aktuell zu planenden Gebiet liegen, liegen diese aber in unmittelbarer Nähe.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Nutzungsstrukturen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes haben sich in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt, sodass das für das insbesondere entlang der Bahnhofstraße bislang zum Teil noch festgesetzte Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden. Hierbei ist beachtlich, dass § 201 BauGB einen engen Begriff der Landwirtschaft zugrunde legt. Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Darüber hinaus kann darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der öffentlichen oder privaten Belange der Landwirtschaft bzw. der im näheren Umfeld noch ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen im weitesten Sinne zu erwarten ist. Auch der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, hat in seiner Stellungnahme vom 26.10.2017 diesbezüglich keine Bedenken geäußert.**

Die Bahnhofstraße ist eine der Hauptverkehrsadern von Neu-Anspach und besonders prägend für das Stadtbild. Die Planung einer der Hauptstraßen von Neu-Anspach sollte Gegenstand eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sein.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Möglichkeit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einen größeren räumlichen Zusammenhang wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nur als Grundlage für die Berücksichtigung im Rahmen von Bauleitplanungen dienen kann, für sich genommen aber keine bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben begründet. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen jedoch gerade die bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben angepasst und mithin einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden. Zugleich beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausdrücklich nur auf die wesentlichen und aufgrund der konkreten örtlichen Situation städtebaulich erforderlichen Regelungsgehalte. Ferner ist das Planungsziel des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet und Besonderes Wohngebiet) grundsätzlich dazu geeignet, auch im weiterführenden Bereich der Bahnhofstraße im Zuge weiterer Bauleitplanungen sachgerechte Festsetzungen treffen zu können.**

Es stellt sich für mich daher die Frage, warum der B-Plan 2017 nicht Teil des noch zu erstellenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Masterplans wird? Und welchen Einfluss wird der derzeitige B-Plan 2017 auf die zukünftig zu erstellenden B-Pläne entlang der Bahnhofstraße haben?

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Möglichkeit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einen größeren räumlichen Zusammenhang wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nur als Grundlage für die Berücksichtigung im Rahmen von Bauleitplanungen dienen kann, für sich genommen aber keine bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben begründet. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen jedoch gerade die bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben angepasst und mithin einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden. Zugleich beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausdrücklich nur auf die wesentlichen und aufgrund der konkreten örtlichen Situation städtebaulich erforderlichen Regelungsgehalte. Ferner ist das Planungsziel des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet und Besonderes Wohngebiet) grundsätzlich dazu geeignet, auch im weiterführenden Bereich der Bahnhofstraße im Zuge weiterer Bauleitplanungen sachgerechte Festsetzungen treffen zu können.**

### **Grundweg**

Der derzeitige B-Plan 2017 sieht einen Mindestabstand von nur 3 m der überbaubaren Fläche zu der Grenze am Grundweg vor. Ich rege an den Abstand auf mind. 5 m auszudehnen. Der Grundweg hat innerörtlich eine große Bedeutung als Fuß-/Radwegeverbindung. Viele Einwohner nutzen den ruhigen Weg lieber als an der hektischen Bahnhofstraße entlang zu gehen. Der Grundweg ist bislang weitgehend von Gärten gesäumt. Um dieses positive Erscheinungsbild beizubehalten, sollten keine Häuser so dicht auf die Grenze gesetzt werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und an der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin festgehalten, zumal der Verlauf der Baugrenzen auch entlang des Grundweges im Wesentlichen der Bauflucht der bereits vorhandenen Bebauung entspricht.**

### **Verkehrssituation Bahnhofstraße**

In der Stadtverordnetenversammlung ist immer wieder ein Diskussionspunkt die Verkehrsentslastung des Ortsteils Hausen.

Bisher gab es jedoch niemals eine Diskussion zur Verkehrs- und Lärmentlastung des alten Ortskerns von Anspach. Gerade in der Bahnhofstraße brummt der Verkehr.

Kürzlich war wegen Bauarbeiten die Straße Saalburg-Usingen gesperrt und der Verkehr zog sich durch den alten Stadtkern, so dass im Feierabendverkehr gar nichts mehr ging.

Neu-Anspach setzt weiter auf Wachstum. Dabei dürfte die aktuelle Haushaltslage allerdings gezeigt haben, dass dieses Wachstum an Einwohnern bisher nicht wirklich den Haushalt entlastet hat. Es ist vielmehr so, dass die Stadt ihren notwendigen Infrastrukturmaßnahmen hinterher hinkt und glaubt sich mit weiteren Einwohnern „retten“ zu können. Aus der Vergangenheit abgeleitet, ist dies m.E.n. ein Trugschluss. So wird in Neu-Anspach weiterhin gebaut und gebaut und auch der letzte Garten versiegelt und ein Großprojekt nach dem anderen beschlossen.

Ich würde die Stadtverordneten doch einmal bitten, bei ihren Überlegungen auch die Verkehrssituation in der Stadt im Auge zu behalten.

Als Anwohnerin der Ampel Ecke Bahnhofstraße / Breitestraße / Raiffeisenstraße wird für mich, durch die jetzt schon beschlossenen und zukünftigen Bauprojekte wie Bahnhofstraße 30, Bebauung Festplatz, Neubau Post Raiffeisenstraße, Bahnhofstraße 70, Neubau Gelände Autojäger, Neubau Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und ggfs. Gelände Röhrig in Anspach mind. ca. 200 neue Wohnungen einer erheblichen Beeinträchtigung durch die steigende Zahl an Verkehrsteilnehmern entstehen. Das bedeutet mind. 400 Pkw mehr in Neu-Anspach. Die alle mehr oder weniger vor meiner Haustüre an der Ampel stehen werden.

Was wird die Stadtverwaltung und die Stadtverordnetenversammlung zukünftig unternehmen, um auch den alten Anspacher Stadtkern vom Verkehr, Lärm und Feinstaub zu entlasten? Und wie soll das noch möglich sein?

Durch die Nachverdichtung fallen immer mehr Grünflächen auch innerörtlich einer Versiegelung zum Opfer. Welche Auswirkungen werden diese Nachverdichtungen und der zunehmende Stadtverkehr auf das innerörtliche Kleinklima haben?

Dies muss auch Berücksichtigung bei den neu aufzustellenden B-Plänen der Bahnhofstraße finden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber angesichts der Planziele des vorliegenden Bebauungsplanes nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.***

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Vorschläge sowie um Mitteilung, wie mit meinen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Abwägung umgegangen wird.

***Die Anregungen werden entsprechend der vorgenannten Punkte geprüft; das Ergebnis der Abwägung wird im weiteren Verfahren mitgeteilt.***

2. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**Beratungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

- 3.5 **60-17-09 Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46 , Stadtteil Anspach  
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB  
Vorlage: 284/2017**

Rudi Maas und Corinna Bosch bitten um Auskunft, warum der Magistrat den Erlass einer Veränderungssperre vorschlägt.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt, dass der Magistrat den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt hat, da die Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung als kritisch beurteilt wurde.

Vorsitzender Andreas Moses bittet dem Protokoll zumindest auszugsweise Planunterlagen zur Information beizufügen.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

- 1.den Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Konkretisierung des Bebauungsplanes Im Dornstück 2 zur Sicherstellung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anpach Flur 11 Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 116/1 und 103/5, 114/2, 113/2, 112/2, 111/2, Taunusstraße 115/2 (Taunusstraße 38 b), Flurstück 115/3 (Taunusstraße 38), 114/3 (Taunusstraße 40), Flurstück 113/3 (Taunusstraße 42), Flurstück 112/4 (Taunusstraße 44) und Flurstück 111/3 (Taunusstraße 46).

- 2.für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl.S.142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach  
über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Tanusstraße 38 - 46, Stadtteil Anspach**

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2  
Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

1. Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 1 BauGB: Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
2. Die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 3 BauGB: Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre können erteilt werden nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 BauGB: Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

**§ 3  
Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB)

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**4. Mitteilungen des Magistrats**

**4.1 Mitteilung des Magistrats  
Vorlage: 306/2017**

**Mitteilung:**

Bürger aus Westerfeld haben eine Eingabe zur Errichtung einer Schallschutzwand an der Heisterbachstraße 4. BA abgegeben. Die Eingabe mit Unterschriftenlisten ist als Anlage beigefügt.

**5. Anfragen und Anregungen**

**Holger Bellino** bittet dringend die Schwächen des Ratsinfosystem-Programmes auszuräumen.

Bürgermeister Thomas Pauli sichert das zu.

**Roland Höser** bittet um Überprüfung der Parksituation in der Siemensstraße, die von LKW's bis zum Kreisel der Heisterbachstraße zu geparkt wird. Außerdem sollte die Beschilderung aus den Gewerbegebieten heraus an den beiden Kreisels geändert werden. Dort wird der Verkehr in Richtung Usingen immer noch über Westerfeld geleitet.

Der Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung erhält einen Hinweis.

**Peter Jaberg** bittet um Beseitigung der Schlaglöcher auf dem Weg zum Schützenhaus.

Der Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft erhält einen Hinweis.

**Andreas Moses** stellt fest, dass am heutigen Tag zur Mittagszeit in der Neuen Pforte die Straßenbeleuchtung gebrannt hat. Diese unnötigen Stromkosten sollten eingespart werden.

Der Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft erhält einen Hinweis.

gez. Andreas Moses  
Ausschussvorsitzender

gez. Viola Feldmann  
Schriftführerin

Anlagen:

1. Umgestaltungsplan Dreschplatz vom 28.11.2017
2. Bauvorhaben Mehrfamilienwohnhaus Taunusstraße 38 b Lageplan und Ansichten Stand 5.12.2017





Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 14.11.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/288/2017**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017	

**60-16-12 Außenbereichssatzung „Schultheihof“, Gemarkung Anspach  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13  
Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

### **Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 27.9.2016 beschlossen, für den Bereich des Schultheihofes eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Im Mittelpunkt der Satzung steht die Schaffung von Baurecht für die Umwandlung des Silos und des ehemaligen Schweinestalls zu Wohnraum.

Im Zuge der Verfahrensbearbeitung wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.7. bis 25.8. 2017 durchgeführt (ffentliche Bekanntmachung 12.7.2017). Außerdem wurden mit Schreiben vom 11.7.2017 die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.8.2017 aufgefordert.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. 12 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, davon 7 mit Anregungen.

Das mit dem Verfahren betraute Planungsbüro PlanES hat die Stellungnahmen ausgewertet und abgestimmt. Die Abwägung ist im Beschlussvorschlag dargelegt.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, zum Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung Schultheihof, Gemarkung Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

#### **I. Anregungen Öffentlichkeit -entfällt-**

#### **II. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

- 1. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 01.09.2017 Az.:III 31.2 – 61d 02/01-112**

aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Außenbereichssatzung.

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

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Sammelstellungnahme des Kreises keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

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

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Nach Punkt 7.1 der Begründung ist die Abwasserentsorgung Bestand. Ein Anschluss der neuen Wohngebäude soll über den Schultheißhof erfolgen. Weiteren Angaben zur Abwasserentsorgung fehlen.

Nach dem letzten für das Einzugsgebiet der Kläranlage Kransberg vorgelegten SMUSI-Nachweis 2010-2020 ist der Schultheißhof weder als Fläche noch als Einzeleinleitung an den öffentlichen Abwasserkanal im Stadtteil Anspach angeschlossen. Es ist hier nicht bekannt, ob Sammelgruben oder eine Kleinkläranlage vorhanden sind. Der vorgesehenen Erweiterung der Eigenproduktion und Wohnbebauung wird nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die entsorgungspflichtige Stadt Neu-Anspach das anfallende Schmutzwasser einer ordnungsgemäßen Abwasserreinigung in der Kläranlage Kransberg zuführt.

***Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die Abwassertransportleitungen wurden aufgrund der topografischen Verhältnisse als Pumpendruckleitungen ausgeführt. Das Schmutzwasser des Schultheißhofs wird über die Druckleitungen in die bestehende Kanalisation in Neu-Anspach eingeleitet. Die Baumaßnahme fand in Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Druckentwässerung des „Stahnhainer Grundes“ statt. Die zentrale Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage „Oberes Usatal“. Für das Verfahren wurde eine natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung eingeholt. Da die Baumaßnahme privater Natur ist, war ein Wasserrechtsverfahren nicht erforderlich. Der Bescheid über die natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Schreiben von 02.02.1998 (AZ.: 60/Sch 4/98 Ls-NaAn;20;14/1) vom Amt für Umwelt- und Naturschutz des Hochtaunuskreises erteilt. Grundlage für die Genehmigung und Anlage zum Bescheid war der Erläuterungsbericht und Hydraulische Berechnungen, von Schreiber +Kehle Ingenieurgesellschaft mbH, 88069 Tettnag vom 13.01.1998. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser erfolgt insofern bereits.***

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

-Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

-Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

-Hinsichtlich des Altbergbaus:

- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- In der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

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

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

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

## **2. Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.08.2017 Az.: PTI34, Ref PB3 Dieter Apel**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

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

## **3. Hochtaunuskreis - der Kreisausschuss Schreiben vom 22.08.2017 Az.:60.00.06-165**

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

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

Mit der oben genannten Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetriebs „Schultheißhof“ die im Rahmen von Bauantragsverfahren in dem „Zukunftskonzept“ von 2013 erarbeiteten Nutzungen vorhandener Gebäude planerisch zu ermöglichen. Im Mittelpunkt der Satzung steht dabei unter anderem die Umnutzung von

Bestandsgebäuden zu zwei weiteren Wohneinheiten. Als Ziel sind insgesamt vier Wohneinheiten auf der Gesamthofstelle zukünftig zulässig.

Die Satzung lässt in Ihrem Geltungsbereich von ca. 10.640 m<sup>2</sup> sowohl die landwirtschaftliche Nutzung, wie auch die gastronomische Nutzung (Schankwirtschaft mit Freisitz) über die vier Wohneinheiten hinaus zu. Die Satzung trägt damit der realen Situation auf der Hofstelle Rechnung und ermöglicht eine Weiterentwicklung und Erhaltung vorhandener Gebäudesubstanz.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden bereits erfolgte Obstbaumpflanzungen sowie eine Extensivierung der Nutzung von Grünland herangezogen. Die Pflanzung von Hochstämmen wird um noch fünf weitere Bäume auf einer direkt an die Hofstelle angrenzenden Fläche ergänzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Sinne des § 201 BauGB wurde bereits in den 1980-er Jahren aufgegeben. Bei den derzeit vorhandenen Tätigkeiten handelt es sich um landwirtschaftliche Tätigkeiten im Hobby bzw. gewerbliche Nutzungen.

Die Intention der Stadt Neu-Anspach mit der Außenbereichssatzung der Eigentümerfamilie eine sinnvolle, außenbereichsverträgliche Nachnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle zu ermöglichen, wird begrüßt.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Satzungsentwurf „Schultheißhof“ der Stadt Neu-Anspach. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnnutzungen in einem bereits überwiegend für diese Zwecke genutzten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

#### Schutzgebiete

Von der Planung ist eine gem. § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiese betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit (22 m<sup>2</sup>) sowie der angedachten Kompensation mittels Neuanlage bzw. Ergänzungspflanzung einer Streuobstwiese kann hier auf ein gesondertes Ausnahmeverfahren gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG verzichtet werden.

***Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen und in den Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen.***

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die bebaubare Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> im Zuge der Realisierung der geplanten Neubauten für das Plangebiet vollständig ausgeschöpft ist. Eine weitere Bebauung ist somit ohne den Abriss eines bestehenden Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich.

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

***Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundfläche (GR) = 1.800 m<sup>2</sup> lässt auch nach der Umsetzung der geplanten Maßnahmen noch einen Spielraum für eine maßvolle Erweiterung, z.B. für einen Unterstand oder z.B. einen Hühnerstall. Die tabellarische Auflistung auf Seite 15 der Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung bezieht die geplanten Maßnahmen bereits mit ein.***

Die Grundfläche für die Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) ist bereits jetzt größer, als laut Festsetzungen zulässig. Laut Festsetzung ist eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen zulässig, in der Eingriffs-Ausgangs-Bilanz wird hierfür eine Fläche von 1.326 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Differenz ist nochmals zu prüfen (vgl. hierzu auch Umwelt-Fachbeitrag, S. 3, Abs. 2).

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

***Auf der Seite 15 der Begründung zum Entwurf der Außenbereichssatzung wurde beschrieben, dass bereits bestehende Zufahrten von den Festsetzungen unbenommen bleiben. In der Zusammenschau mit den detaillierten Flächenbilanzen im Umweltbericht ergibt sich gegenüber der deutlich pauschaleren Aussagen tatsächlich eine deutliche Abweichung.***

**Um eine einheitliche Betrachtung und somit auch eine größere Prüfbarkeit für den Vollzug sicherzustellen, wurden die Flächen erneut überrechnet. Im Ergebnis wird jetzt eine max. Fläche festgesetzt, die durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, in Anspruch genommen werden darf. Diese setzt sich zusammen aus der angenommenen 50%igen Überschreitung (= 900m<sup>2</sup>) und der bereits bestehenden Versiegelung.**

**Die sich hieraus ergebenden Zahlen waren bereits maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, werden im überarbeiteten Umwelt-Fachbeitrag aber noch einmal konkretisiert. An der Bewertung des Vorhabens ergeben sich letztlich keine Änderungen.**

Die mit den Eingriffen einhergehenden naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind mittels Darstellung und Text in die Satzung aufzunehmen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Angaben werden in den zur Satzung gehörenden Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen.**

Es ist zu prüfen, ob eine Festsetzung getroffen werden kann, welche regelt, dass mind. 70 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche angelegt werden soll. Diese ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Das Plangebiet weist eine sehr hohe Gehölzdichte auf, die aus Sicht des Naturschutzes auch nicht mehr erhöht werden sollte, um genügend Grenzlinien und Freiflächen zu erhalten. Da der weit überwiegende Teil der Gehölze außerhalb des Bereichs liegt, auf dem eine Bebauung zulässig ist, besteht auch kein Erfordernis für eine solche Regelung.**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Festsetzung für die Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufzunehmen. Hierzu trägt eine Eingrünung entlang der Außengrenzen des Plangebietes mittels heimischer, standortgerechter Gehölze bei.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Unter Verweis auf die Ausführungen zur möglichen Festsetzung einer bestimmten Gehölzdichte ist davon auszugehen, dass die randlichen Gehölzbestände dauerhaft erhalten bleiben. Die in besonderer Weise landschaftsbildwirksame Streuobstwiese geht zudem als derzeit gesetzlich geschütztes Biotop in den Geltungsbereich der Satzung ein.**

Die in der Artenschutzprüfung als M1-M3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, der Hinweis auf ggf. weitere Artenschutzprüfungen bei Umbauten sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Nistkästen für den Haussperling“ sind als Hinweise in die Satzung mit aufzunehmen.

**Der Anregung wird wie folgt entsprochen:**

**Die in der Artenschutzprüfung als M 1 – M 3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und ein Hinweis auf das Erfordernis zur Schaffung von Nisthilfen im Falle des Verlustes von Nistplätzen werden als Hinweis in die Satzung aufgenommen.**

#### Eingriffsregelung

Zum Bestand:

Die mit den bestehenden bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig im Freiflächenplan zu erfassen und den jeweiligen Eingriffen zuzuordnen, um den letzten rechtmäßigen Zustand des Areals für die Bilanzierung wiederzugeben.

Es ist darzulegen, welcher Ausgleich bereits umgesetzt wurde und welcher noch aussteht. In Zusammenhang mit dem Ausgleich der Baugenehmigung Az.: 612-701-VA-8-13-14 sind bspw. nicht, wie im Umweltfachbeitrag S. 9 beschrieben 16 Bäume zu pflanzen, sondern 20 Bäume. Es folgt eine nicht abschließende Aufstellung von Ausgleichsmaßnahmen:

Aktenz	Vorhaben	Ausgleich
612-701-UN-1458-17-53	Anlage eines befestigten Zuganges zur Koppel sowie Bau einer Mistplatte	Flurstück 14/11: <b>5 Obsthochstämme auf dem Areal</b>
612-701-13-14	Wohnhauserweiterung	Flurstück 54: 20 Obsthochstämme, 2 Steinkauzröhren
612-701-3149-13-14	Nutzungsänderung und Umbau der Feldscheune	Flurstück 54: Heckenpflanzung auf einer Länge von 110 m
60/21 (i. V. 612-701-01871-98-	Landschafts- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude zu einer Gaststätte sowie Abbruchmaßnahmen	Freiflächengestaltung gem. damaligem Freiflächenplan
60/Sch Ls-NaNa; 41/1 (i. V. 612-701-0302-98)	Natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung für Anbau eines Carport und eines Treppenhauses an das Wohnhaus	Am Carport Anbringung von Rank- und Kletterpflanzen, Freiflächengestaltung gem. damaligem Freiflächenplan
612-701-0709-95	Nutzungsänderung der Garagen im KG des Wohnhauses zu Verkaufslager (Hofladen)	Es ist zu prüfen, ob ein Ausgleich für das Vorhaben vorgesehen ist.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die bereits in den Umwelt-Fachbeitrag aufgenommen Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird konkretisiert und der jeweiligen Genehmigung zugeordnet.**

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen ebenso wie Baumaßnahmen Teil der Genehmigungen und daher ebenfalls in der Satzung festzusetzen sind.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht umfassend behandelt. Eine Aufnahme in die Festsetzungen kann indes mangels rechtlicher Grundlage (Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB) nicht erfolgen.**

**Im Gegensatz zum Bebauungsplan wird durch eine Außenbereichssatzung (§ 35 BauGB) nicht der Gebietscharakter verändert, und im Gegensatz zu den Innenbereichssatzungen (§ 34 BauGB) entsteht kein Zulässigkeitsrecht nach § 34 Abs. 1 (Einfügen nach Art und Maß der Nutzung), sondern es werden nur Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 selbst (geringfügig) erweitert. Die Außenbereichssatzung hat in diesem Sinne insofern keine Festsetzungsmöglichkeiten. Sie kann in ihrer Abgrenzung nur vom Baubestand ausgehen (keine "selbständige" Grenzziehung) und sie kann nur nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben treffen (keine Festsetzungen) und auch den Bestand nicht reglementieren.**

Die vom geplanten Eingriff betroffenen Bestandsbäume (und/oder Ausgleichspflanzungen) sind in der Bilanz mit aufzuführen (vgl. Bestandsplan) oder entsprechend festzusetzen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Ein Erfordernis zur individuellen Berücksichtigung einzelner Bäume ist auf Ebene der Satzung aber nicht gegeben, da diese in Form einer geeigneten Biotopzuordnung hinreichend gewürdigt werden und nach erfolgter Kartierung des Plangebiets keine artenschutzrechtlich relevanten Baumvorkommen im potenziellen Eingriffsbereich vorhanden sind.**

Zum Ausgleich:

Die Verwendung des Nutzungstyps „03.120 Streuobstwiese neu angelegt“ erscheint in diesem Fall nicht sinnvoll, zumal nicht wie angegeben 31 BWP/m<sup>2</sup>, sondern lediglich 23 BWP/m<sup>2</sup> angerechnet werden könnten. Weiter ist bei der Verwendung dieses Nutzungstyps nicht die übertraufte Fläche der Bäume plus der Nutzungstyp im Untergrund heranzuziehen, sondern ausschließlich der Nutzungstyp auf die Flächengröße. In diesem Falle wäre das dann die

Umnutzung einer „Intensiv genutzten Frischwiese“ auf einer Fläche von 2.509 m<sup>2</sup> in eine „Streuobstwiese neu angelegt“ auf selber Fläche.

Es wird vorgeschlagen, hier den Nutzungstyp „03.121 Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandenen Streuobstbeständen“ mit 31 BWP/m<sup>2</sup> als Zustand nach Ausgleich anzunehmen. Der Nutzungstyp des Untergrundes spielt bei dem Zustand nach Ausgleich keine Rolle mehr.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:***

***Die bislang verwendete Biotopzuordnung wird aufgegeben, an einer einzelbaumbezogenen Bilanzierung über einer Unterkultur wird jedoch festgehalten. Grund hierfür sind die bei einer Pauschalbewertung zu erwartenden unangemessen niedrigen Werte, denn eine Einstufung als „Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung“ mit 31 Punkten würde bei dem zugrunde zu legenden Ausgangsbestand (intensive Frischwiese) lediglich 4 Punkte Zuwachs / m<sup>2</sup> erbringen. Dies erscheint wegen des insgesamt doch eher kleinflächigen Ausgleichs mit gerade einmal 38 Bäumen für verschiedene Eingriffsvorhaben nicht sinnvoll, zumal deren seinerzeit festgesetzte Anzahl nicht durchgehend auf Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen beruht. Mit der nunmehr vorgenommenen Kombination aus Einzelbaumbezug (31 WP auf 5 m<sup>2</sup>) und einem mit 5 Punkten sehr moderat veranschlagten Wertzuwachs der Unterkultur ergibt sich ein gemittelttes Potenzial von etwa 7 Punkten / qm Ausgleichsfläche, was fachlich gut begründet ist und für mögliche künftige Erweiterungen des Obstbaumbestandes eine nachvollziehbare Grundlage bildet.***

Artenschutz

Der Umfang der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling wird derzeit als nicht ausreichend angesehen. Hier ist eine Kompensation im Verhältnis 1:3 (pro vorgefundenen, potentiellen Quartierstandort drei Ersatzquartiere) vorzusehen und die jeweiligen Ersatzquartiere sind langfristig zu bewahren. Das Gutachten trifft keine Aussage über die Anzahl der betroffenen Quartiere, diese ist vor Beginn der Umbaumaßnahmen festzustellen. Selbiges gilt für die Betroffenheit der Rauchschwalbennester bei etwaigen Umbaumaßnahmen an der Feldscheune.

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

***Die Ausführungen im Artenschutzbeitrag werden präzisiert, die Satzung wird um einen Hinweis ergänzt.***

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Wir bitten diesen Hinweise in den Festsetzungen aufzunehmen.

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

***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

Alle Anpflanzungen die der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Es wird angeregt, einen Hinweis für die Bauherren mit aufzunehmen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.

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

***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

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 gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

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

***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

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

**4. Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Kampfmittelräumdienst  
Email vom 15.08.2017 Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 1102-2017**

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zur Satzung aufgenommen.***

**5. Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 26.07.2017 Az.: hs**

Zu der vorgelegten Planung werden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken vorgebracht.

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Neu-Anspach das Bestreben des Eigentümers unterstützt wird, im Rahmen der Gebäudebestandsumwandlung (Schweineestall und Silobauwerk) zwei zusätzliche Wohnungen zu errichten.

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

**6. Abwasserverband Oberes Usatal  
Schreiben vom 14.08.2017 Az.: ED/ANP/BAUA**

Bezug nehmend auf die Anfrage vom 10.07.2017 bzgl. der o.a. Bauleitplanung zur Außenbereichssatzung „Schultheiðhof“ teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 1,1 ha große Plangebiet, das sich südöstlich der Stadt Neu-Anspach befindet, das Baurecht für die Umwandlung von einem Silobauwerk und des ehemaligen Schweineestalls zu Wohnraum zu schaffen. Die zukünftige Nutzung der Gebäude wird wie folgt beschrieben:

Silobauwerk: Im Erdgeschoss sind die Räume für Versorgung (Hausanschluss), Wohnküche, ein Kinderzimmer mit vorgelagerter Dusche und der Gebäudezugang untergebracht. Im Obergeschoss ist der Wohn- und Schlafbereich mit Bad angeordnet.



Schweineestall: Im Erdgeschoss befinden sich eine Aufstellfläche für Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie (Wärmepumpe), Abstellraum der Wohnung im OG, WC mit Dusche sowie das Verkaufslager des Hofladens. Die Fläche im OG wird zu Wohnraum - 2 ½ Zimmer Wohnung mit Bad, Arbeitszimmer, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche und WC mit Aufstellfläche für Waschmaschine und Trockner umgebaut.

Weiterhin befinden sich auf dem Gelände eine Gaststätte mit 25 Sitzplätzen, eine Feldscheune inkl. Unterbringung von Pferden, Hühnern und Schafen sowie Lager- und Abstellflächen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die Abwasserentsorgung Bestand, es soll ein Anschluss über den Schultheißhof erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 20, die Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14 (**Anlage siehe Abbildung 1**).

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose nicht berücksichtigt wurde (**Anlage siehe Abbildung 2**). Weiterhin ist festzustellen, dass sich keine Entwässerungskanäle in unmittelbarer Umgebung befinden und daher ein Anschluss im Schultheißhof, wie in den Unterlagen beschrieben, nicht ohne weiteres möglich ist.

Auf Grund der Lage ist davon auszugehen, dass es bzgl. der Entwässerung an die kanalisierte Fläche F22 „Anspach Ost“ angeschlossen werden muss. Die kanalisierte Fläche F22 ist an das Regenüberlaufbecken R11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen.

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 Berechnung (DAR GmbH) lag das o.g. Regenüberlaufbauwerk R11 „Stockheimer Grund“ unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Maximal zulässige Entlastungshäufigkeit => 50-mal  
R11: 29-mal

Maximal zulässige Entlastungsdauer => 20 Stunden  
R11: 12,7h

Aufgrund der Nutzungsbeschreibung ist davon auszugehen, dass durch die Schaffung von Wohnraum sowie der bestehenden Gaststätte ein Anschluss von ca. 30 Einwohnerwerte (25 von der Gaststätte) an das bestehende Netz erfolgen wird.

Demnach berechnet sich der stündliche Maximalabfluss für Schmutzwasser bei einer häuslichen Schmutzwasserabflussspende von  $q_{H,i000E} = 4 \text{ l/(s} \cdot 1000\text{E)}$  (gemäß Arbeitsblatt DVVA-A 118) auf:

$$Q_{H,max} = 4 \text{ As} \cdot 1000\text{E} \cdot 30 \text{ E} / 1000 = 0,11/\text{s}$$

Im Vergleich zu dem im Rahmen der SMUSI errechneten Trockenwetterabfluss in einer Höhe von:

$$Q_{h,max} = 14 \text{ l/s}, \text{ fällt der zusätzliche Schmutzwasseranfall demnach relativ klein aus.}$$

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze (Mischwasserkanalisation) erfolgen wird, festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

**Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Dies ist jedoch noch bei der weiteren Planung fachtechnisch zu überprüfen und ggf. mit der zuständigen Behörde (RP Darmstadt) abzustimmen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

7. Syna GmbH  
Schreiben vom 08.08.2017

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.07.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Beton-schutzrohre 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 unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur Satzung  
übernommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur Satzung  
übernommen.***

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

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zur Satzung  
übernommen.***

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Abwasserverband Oberes Usatal  
(Abbildungen 1 + 2)
2. Syna



Abbildung 1: Lageplan

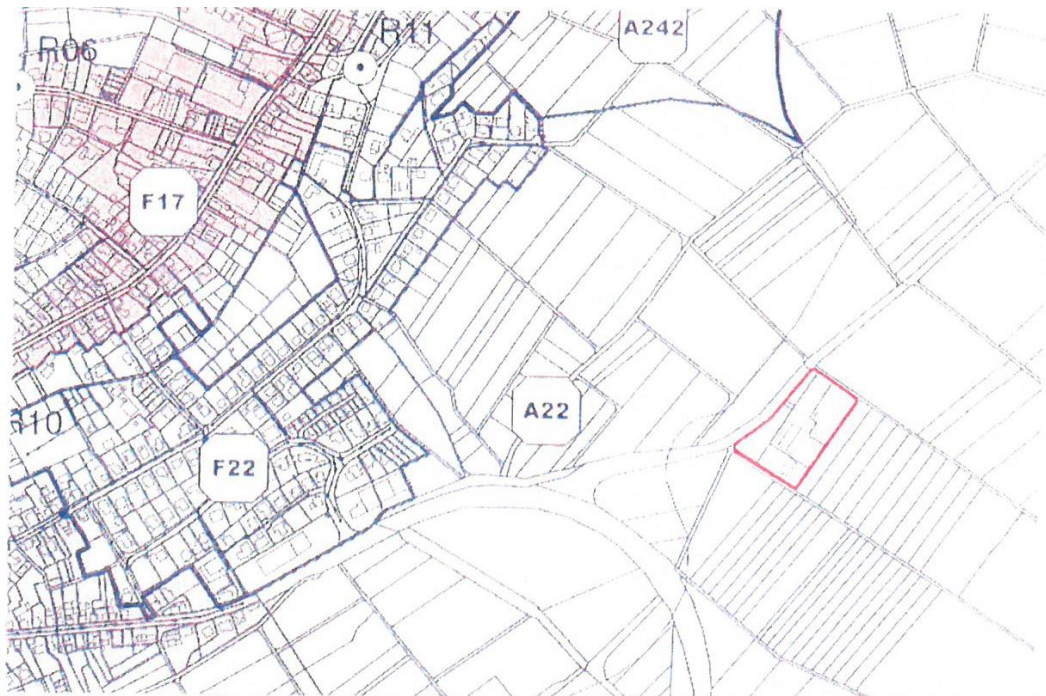
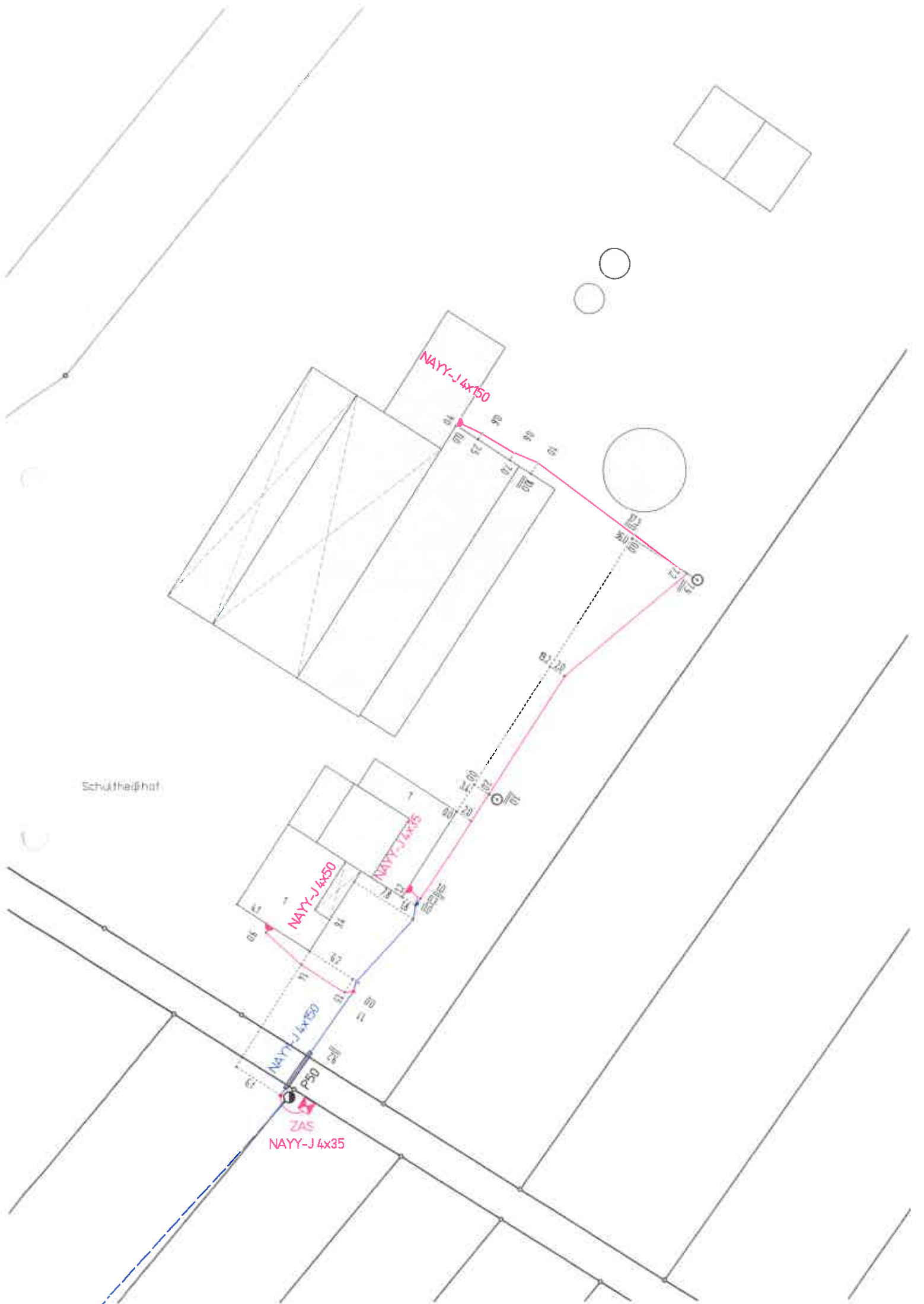


Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtslageplan Einzugsgebiete SMUSI 2010 - Prognosezustand (DAR)





Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 16.11.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/294/2017**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017	

**60-16-12 Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Sachdarstellung:**

Auf die Vorlage Nr. XII/288/2017 wird Bezug genommen. Damit das Satzungsverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Außenbereichssatzung Schultheißhof, Gemarkung Anspach, wird gemäß § 10 BauGB sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Die Satzung wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

**Anlagen:**

1. Planentwurf mit Textteil Stand 16.11.2017
2. Begründung Stand 16.11.2017
3. Umwelt-Fachbeitrag Stand 16.11.2017
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stand 16.11.2017
5. Bestandskarte
6. Karte Ausgleichsmaßnahmen

# Planzeichnung



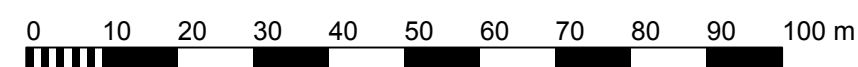
## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 20** Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

### Sonstige Planzeichen

- Bereich innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen
- Abgrenzung der Satzung



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294, 295).

## 1 Festsetzungen

- Zulässig sind innerhalb des schraffierten Bereichs: Die zum Betrieb der Landwirtschaft und zur Tierhaltung erforderlichen Gebäude, Ställe, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die zum Betrieb der Schankwirtschaft erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen, Freisitze und Einrichtungen. Zulässig sind darüber bis zu vier Wohnungen in drei Gebäuden sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte des Schultheiðhofs und der Bewohner des Gebäudes.
- Die Zahl der Vollgeschosse darf jeweils zwei nicht überschreiten.
- Es sind insgesamt höchstens vier Wohneinheiten zulässig.
- Die überbaubare Grundfläche (GR) beträgt max. GR = 1.800 m<sup>2</sup>
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um 50% überschritten werden; also um 900 m<sup>2</sup>. Der letztgenannte Wert bezieht die bestehenden Nebenanlagen (1.580 m<sup>2</sup>) nicht ein, sodass neben der maximal zulässigen Bebauung von 1.800 m<sup>2</sup> Nebenanlagen im Gesamumfang von 2.480 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Bereits bestehende Zufahrten bleiben von den Bestimmungen unberommen.

## 2 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- M1 Sämtliche Rück- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden (außer Silos) erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
- M2 Sämtliche Fall- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März/10 Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- M3 Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die Streuobstwiese im Nordwesten, werden bei den Bauarbeiten geschont, d.h. weder befahren, noch als Lagerflächen genutzt.
- M4 Von Abriss, Um- oder Anbaumaßnahmen betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind zeitnah und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Im Fall des Nachweises oder eines Verdachts auf eine entsprechende Brut- oder Ruhestätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Unabhängig hiervon gilt, dass pro vorgefundenem potenziellen Quartierstandort drei geeignete Ersatzquartiere zu schaffen sind. Diese können in Form von Nistkästen an vergleichbaren Standorten errichtet werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

## Verfahrensübersicht

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_.

Siegel

Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_.

Siegel

Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Siegel

Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat die Satzung Rechtskraft erlangt.

Siegel

Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## Rechtskraftvermerk:

Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

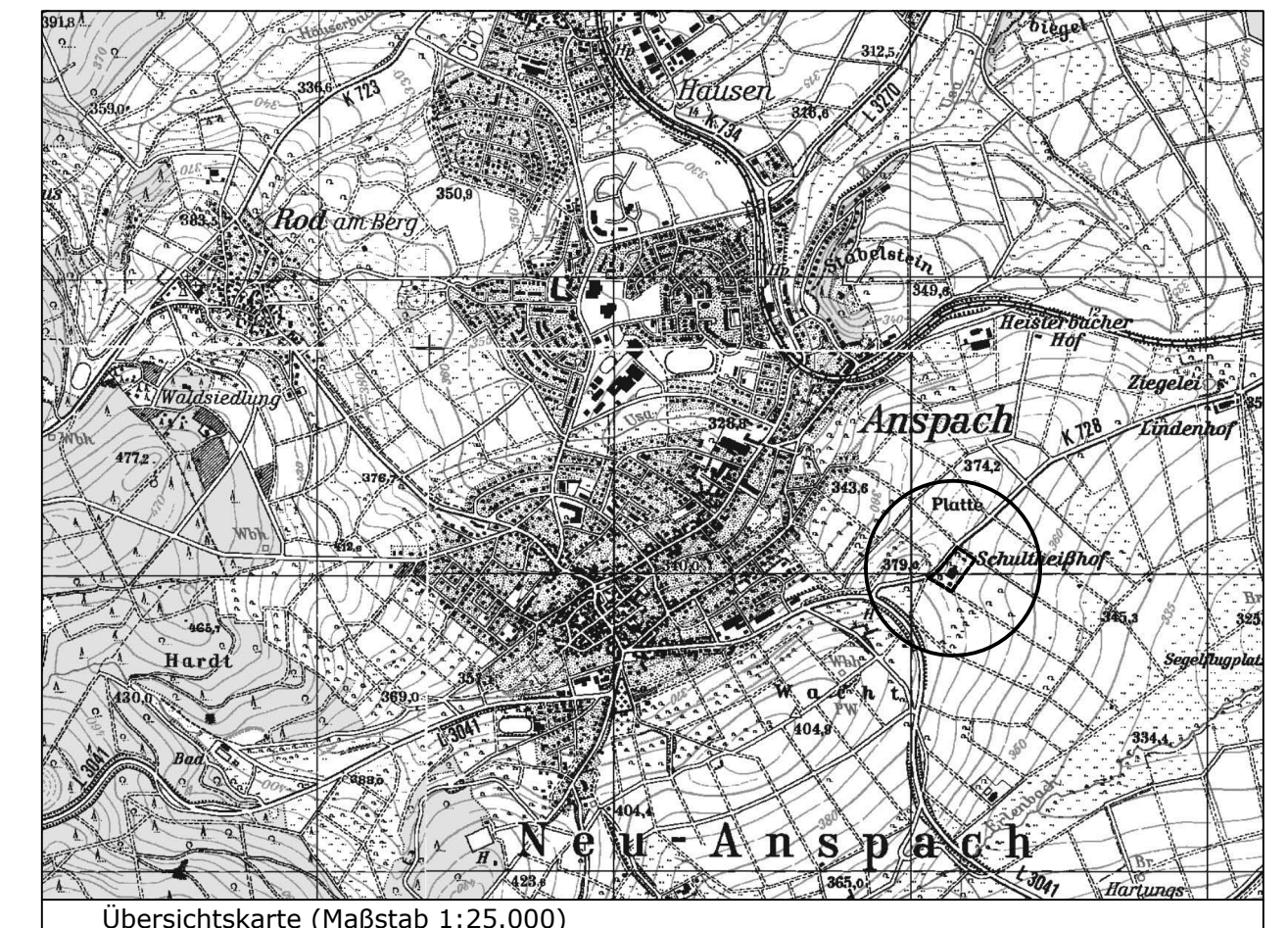
Neu-Anspach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



**Stadt Neu-Anspach**  
Stadtteil Anspach

Außenbereichssatzung "Schultheiðhof"  
nach § 35 Abs. 6 BauGB



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Fassung zum  
Satzungsbeschluss

Stand: 29.06.2017  
16.11.2017

Bearbeitet: Schade  
CAD: Isik

Maßstab: 1 : 1.000

Verfasser:

Plan.ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen  
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung**  
**zur Außenbereichssatzung „Schultheißhof“**  
**nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Planstand: 16.11.2017

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	übergeordnete Planungen .....	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption – „Zukunftskonzept“</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Festsetzungen.....	14
3.2	Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:.....	15
3.2.1	Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG) .....	15
3.3	Bauordnungsrechtliche Empfehlungen .....	16
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Baugrund und Boden</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
7.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	17
7.2	Lschwasserversorgung .....	18
7.3	Gebiet fr die Grundwassersicherung .....	18
7.4	Trinkwasserschutzgebiet.....	18
7.5	Heilquellenschutzgebiet .....	18
7.6	Bodenversiegelung .....	18
7.7	berschwemmungsgebiet.....	18
<b>8</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>20</b>

## 1 Vorbemerkungen

Der Eigentümer des Schultheihofs (Gemarkung Anspach Flur 20 Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 14/8 und 14/9) beabsichtigt die Nutzungsänderung des Silobauwerks und den Umbau des Schweinestalls zu jeweils einer Wohnung. Die Maßnahmen sind Teil des „Zukunftskonzeptes“ von 2013 und seiner Fortschreibung von 2017, welches in Zusammenhang mit der Baumaßnahme „Feldscheune“ entwickelt wurde. Bauvoranfragen liegen bereits vor. Die Untere Naturschutzbehörde stellt eine Zustimmung in Aussicht, wenn eine Bauleitplanung durchgeführt wird.

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Einzelnen getroffen werden. Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem auch betroffene Grundstückseigentümer Stellung nehmen können.

Im Mittelpunkt der Außenbereichssatzung „Schultheihof“ steht die Schaffung von Baurecht für die Umwandlung des Silos und des ehem. Schweinestalls zu Wohnraum. Die übrigen Bausteine des Zukunftskonzeptes von 2013 / 2017 werden ebenfalls im Zuge der Planaufstellung diskutiert.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ersichtlich ist, die Entstehung einer Splittersiedlung innerhalb des durch die Satzung definierten Geltungsbereiches nicht zu befürchten und die Satzung weder Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung vom 27.09.2016 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schultheihof“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

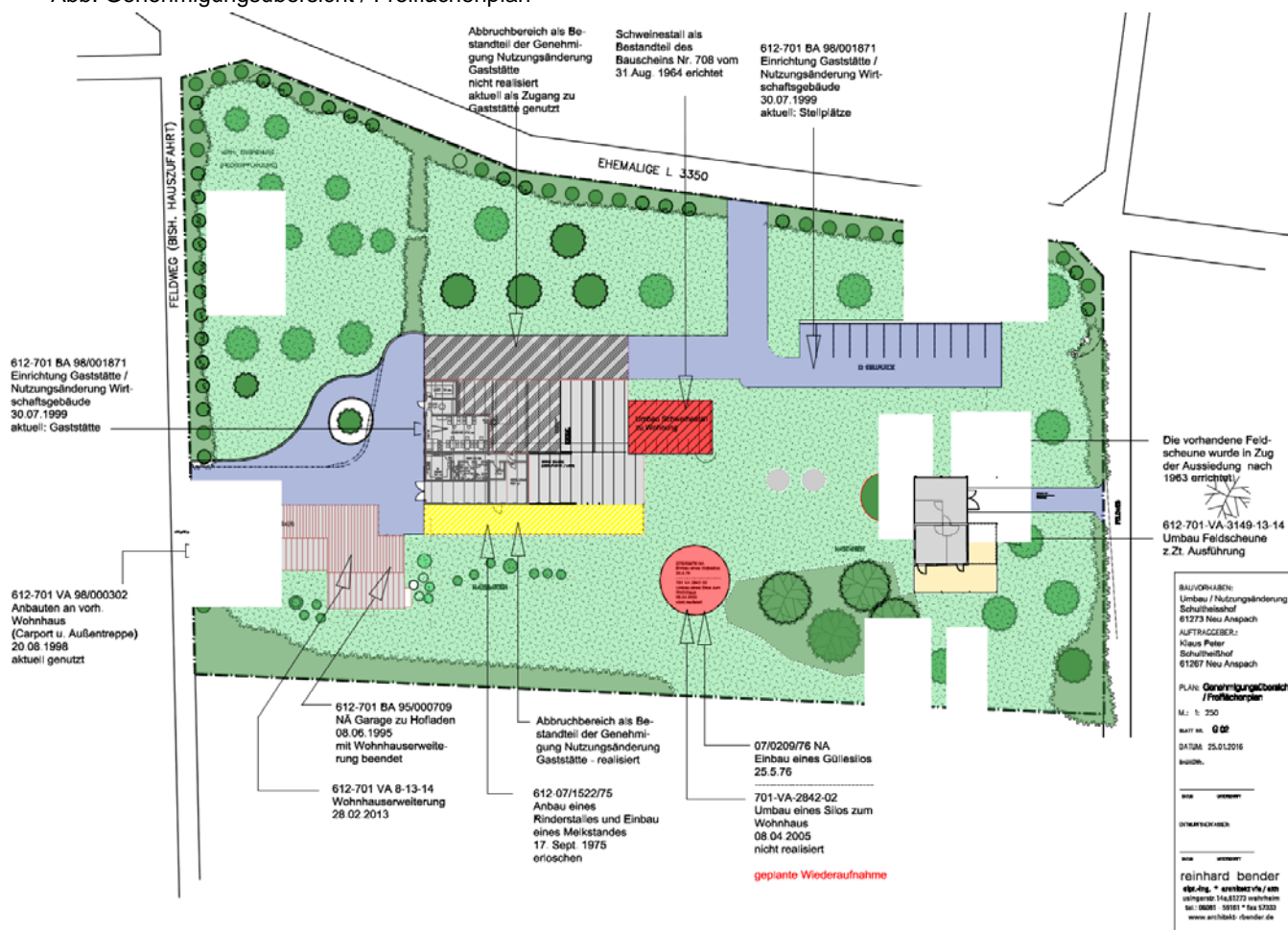
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird angewendet.

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Das ursprüngliche Bestandsgebäude umfasst das zunächst mit Errichtung der Vollbauernstelle 1963 genehmigte und mit Baugenehmigung 379/75 erweiterte landwirtschaftliche Gebäude, das in Verbindung mit Baugenehmigung 612-701 BA 98/001871 – Nutzungsänderung zu einer Gaststätte sowie Abbruchmaßnahmen – im südöstlichen Bereich teilweise abgebrochen wurde. Innerhalb des Gebäudes befindet sich die 1998 genehmigte Gaststättennutzung sowie die, hinsichtlich der Nutzung, verbliebene landwirtschaftlich genutzte Fläche, die gegenwärtig als Abstellfläche des Gastronomiebetriebes (Winterlager) dient.

Seit dieser Zeit wurden bereits folgende auch im Zukunftskonzept (2013) beschriebene Veränderungen beantragt, genehmigt und durchgeführt:

Abb. Genehmigungsübersicht / Freiflächenplan



- Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung Schultheißhof, Legalisierung Umbau Feldscheune (Az.: 612-701-AG-703-13-30), insgesamt rd. 871 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt nach DIN 277, Bauantrag vom 18.12.2013, Genehmigt am 09.04.2014
- Inhalt des Bauantrags:

Material: Die Dachdeckung wird als großformatige Blechdeckung mit konstruktiver Wärmedämmung (Sandwichdach) hergestellt. Die Blechelemente sind farbig, braunrot beschichtet. Die Wandflächen der geschlossenen Gebäudeteile werden mit Holzschalung (Stülpchalung) verkleidet, die Bretter erhalten einen Witterschutz durch farblose Imprägnierung (Öl). Im Bereich der freien Dachüberstände werden zwischen den tragenden Pfosten Rankgerüste angeordnet, die mit noch festzulegenden Gewächsen bepflanzt werden. (Die Anordnung der Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Fachbehörde – UNB)

Nutzung: Innerhalb des südlichen Gebäudeteils (Hohlblockmauerwerk) sind die Unterbringung einer Pferdebox für zwei Pferde sowie ein Schafstall vorgesehen. Der nördliche Teil (Holzscheune) erhält zwei weitere Pferdeboxen und den Lagerraum für Einstreu und Futtermittel (Futterraum). Die Andienung erfolgt über die neu herzustellende Zufahrt, die über den öffentlichen Feldweg angefahren wird. Die südliche offene Überdachung dient den Tieren als Wetterschutz (offener Unterstand) und Zugang zur Weide.

Auf der Ostseite ist eine Voliere geplant. Das anfallende Regenwasser wird in einer 5-cbm-Zisterne gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet.

- Die beantragte Planung wurde am 19.12.2015 umgesetzt.
- Bauvoranfrage: Umbau des vorh. Schweinestalls zu Personalwohnung der Gaststätte, Bauvoranfrage vom 12.02.2016. Einverständniserklärung der Stadt Neu-Anspach am 13.06.2017, Verfahren ist ausgesetzt.
- Bauvoranfrage: Umbau des vorh. Silobauwerks zu Wohnung, Bauvoranfrage vom 12.02.2016. Einverständniserklärung der Stadt Neu-Anspach am 13.06.2017, Verfahren ist ausgesetzt.

Im Mittelpunkt der Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ steht die Schaffung von Baurecht für die Umwandlung des Silos und des ehem. Schweinestalls zu Wohnraum. Die übrigen Bausteine des Zukunftskonzeptes von 2013 / Fortschreibung 2017 werden ebenfalls im Zuge der Planaufstellung diskutiert und durch die Planung planungsrechtlich vorbereitet. Die Gebäude stehen in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs und werden vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Anspach Flur 20 Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 14/8 und 14/9, Schultheißhof. Das Plangebiet umfasst rd. 10.640 m<sup>2</sup>.

Abb. Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Die Grundstücke wurden neu geordnet. Mit Schreiben vom 05.04.2017 informiert das Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn mit der „Fortführungsmitteilung“ über die am Flurstücksbestand im Liegenschaftskataster vorgenommenen Änderungen. Die durchgeführten Änderungen werden im Amt für Bodenmanagement unter dem Fortführungsnachweis Nr. 4/2017 der Gemarkung Anspach (0781) geführt. Nach der Fortführung werden folgende Grundstücke durch die Planung betroffen: Flur 20, Flst. Nr. 14/2, 14/3, 14/4, aus ~~14/6 und 14/9~~ wird neu 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14, die Flst. 14/7 und 14/8 bleiben unverändert bestehen.

Abb.: Anlage zur Fortführungsmitteilung Nr. 4/2017



geordnet, ohne Maßstab

Abb.: Luftbild



Quelle: google Earth, eigene Darstellungen (12.04.2017)

**Fotos**



Wohngebäude und Zufahrt



Wohngebäude und Zufahrt



Bestehendes Silo – geplante Umnutzung zum Wohnen



Bestehende Kleinsilos – geplante Umnutzung zur Wohnnutzung, im Hintergrund der Pferdestall



Bestehender Schweinestall – geplante Umnutzung zum Wohnen



Bestehende Kleinsilos – geplante Umnutzung zur Wohnnutzung, im Hintergrund der Pferdestall



Scheune und Zugang zum Gastraum



Lager



Zufahrt zur Gastronomie



Zufahrt zur Gastronomie



Pferdestall



Pferdestall

Eigene Fotos: 02/2017

### **1.3 Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich der Satzung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

#### **1.3.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Bereich der Satzung gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Nutzungen orientiert sich an den Maßgaben des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

#### **1.3.2 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

### **1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **1.4.1 Topografie**

Das Grundstück ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rd. 375 m üNN.

#### **1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Die baulichen Anlagen sind Bestand. Primär geht es vorliegend um eine Nutzungsänderung. Weitergehende Ausführungen unter den Ziffern 1 und 2 dieser Begründung.

#### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Die Erschließung ist Bestand und erfolgt über die Straße Schultheißhof (ehem. K 726) sowie über die senkrecht davon abzweigenden Wirtschaftswege im Norden (Zuwegung zum Stall) und Süden (Zuwegung zum Wohngebäude). Ein weitergehender Ausbau ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die Erschließung ist in ausreichendem Umfang gesichert.

#### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche befindet sich in Privateigentum.



## 2 Stadtebauliche und planerische Konzeption – „Zukunftskonzept“<sup>1</sup>

Abb. Zukunftskonzept Plankarte – Teil Ost



Planverfasser: Dipl.-Ing. Reinhard Bender, 61273 Wehrheim (07/2013, aktualisiert 02/2017)

### Zeichenerklahrung

- Rasen-, Gartenflache
- Hecken-, Baumflache
- Befestigte Wege

### Zukunftskonzept – Erlauterung:

#### Beschreibung des Bestandes

Das ursprungliche Bestandsgebaude umfasst das zunachst mit Errichtung der Vollbauernstelle 1963 genehmigte und mit Baugenehmigung 379/75 erweiterte landwirtschaftliche Gebaude, das in Verbindung mit Baugenehmigung 612-701 BA 98/001871 – Nutzungsanderung zu einer Gaststatte sowie Abbruchmaßnahmen – im sudstlichen Bereich teilweise abgebrochen wurde. Innerhalb des Gebaudes befindet sich die 1998 genehmigte Gaststattennutzung (rot markierte Flache) sowie die, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flache, die gegenwartig in Teilen als Abstellflache des Gastronomiebetriebes (Winterlager) dient.

<sup>1</sup> Verfasser: Eigentumer des Schultheihofs und Architekt Dipl.-Ing. Reinhard Bender

## **Beschreibung der Nutzungen bzw. der Nutzungsänderung der Teilbereiche**

### A – Gastraum Sommerbetrieb (Grau markiert)

Zur Verbesserung des Angebotes in den Sommermonaten soll der überdachte aber unbeheizte „Bereich Gastraum“ (grau markiert) mit Gasttischen möbliert und dekorativ mit Weinfässern bestückt werden, die der Warenpräsentation dienen. Neben dieser in den Sommermonaten fest eingeplanten Möblierung verbleibt eine großzügige Freifläche die sowohl als Begegnungsfläche dient, als auch bei Sonderveranstaltungen – Vorträgen, Vereins- und Familienfeiern – genutzt werden kann.

Zu diesen Anlässen ist eine erweiterte Möblierung (nicht dargestellt) vorgesehen. Die Versorgung der Gäste mit Speisen und Getränken wird über die angegliederte „Sommertheke, Buffet“ erfolgen.

Die Nutzung der seit 2004 bestehenden Gastronomie erfolgt von Dienstag bis Freitag ab Nachmittag. Im Sommer besuchen den Schultheißhof rd. 100 Gäste/Woche und im Winter rd. 50 Gäste/Woche. Insgesamt werden rd. 25 Plätze an rd. sechs Tischen (drinnen oder draußen) bereitgestellt.

### B – Lagerfläche (Orange markiert)

Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls wird im EG die Unterbringung eines Verkaufslagers vorgesehen, in dem die Waren angeboten werden, die wegen Wegfall des Im Wohnhaus genehmigten Hofladens durch Erweiterung der Wohnnutzung (Baugenehmigung 612-701 VA 8-13-14 vom 28.02.2013) dort nicht mehr angeboten werden können.

Die angebotenen Waren, außer den vertriebenen Weinen, entstammen eigener Produktion die entweder am Hof selbst hergestellt / verarbeitet werden oder noch durch Zulieferbetriebe erzeugt werden. Im Zuge der Nutzungsänderung soll die Eigenproduktion erweitert werden. (Spirituosen, Käse)

### C – Lager / Destille / Molkerei (Blau markiert)

Wegen der, auch infolge von Ausgleichsmaßnahmen, umfangreicher gewordenen Obstanbaufläche und Wegfall des Branntweinmonopols in näherer Zukunft, soll die bisher durch Zulieferbetriebe erfolgte Verarbeitung der Obsternte zu Spirituosen innerhalb des Schultheißhof betrieben werden. Dazu zählt auch die zur Obstlagerung erforderliche Fläche. Weiterhin ist die Eigenerzeugung von Schafskäse – Melkraum, Kühlraum, Käserei und Lager -geplant, der aus der Milch von auf dem Hof gehaltenen Schafen gewonnen werden soll.

### D – Werkzeug- und Gerätelager (Grün markiert)

Die angrenzende „Lagerfläche“ (Grün markiert) wird neben der Unterbringung der Sommer- und Eventbestuhlung in den Wintermonaten auch zur Unterbringung der für die Unterhaltung des Anwesens von 10.0620 m<sup>2</sup> zzgl. Streuobstwiese insgesamt rd. 25.000 m<sup>2</sup> notwendigen Gerätschaften untergebracht, mit denen die Baum-, Strauch- und Rasenpflege, die Schneeräumung, der Transport und Reparaturen an Gebäudeteilen ausgeführt werden können.

### E – Abstellfläche (Beige markiert)

Für die landwirtschaftlichen Großgeräte, die zur Bewirtschaftung der Streuobstwiesen benötigt werden – Traktor und Ackerwagen - wird weiterhin ein Teilbereich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes genutzt, der vom Bereich des Wohnhauses angedient wird.

### F – Feldscheune

In der Feldscheune Nutzung: Innerhalb des südlichen Gebäudeteils (Hohlblockmauerwerk) ist die Unterbringung einer Pferdebox für zwei Pferde sowie ein Schafstall vorgesehen. Der nördliche Teil (Holzscheune) erhält zwei weitere Pferdeboxen und einen Lagerraum für Einstreu und Futtermittel. Die Andienung erfolgt über die neu herzustellende Zufahrt, die über den öffentlichen Feldweg angefahren wird. Die südliche offene Überdachung dient den Tieren als Wetterschutz (offener Unterstand) und Zugang zur Weide. Auf der Ostseite ist eine Voliere geplant, in der ca. 10 – 15 Hhner untergebracht werden. Das anfallende Regenwasser wird in einer 5-cbm-Zisterne gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet.

### G – Wohnhaus Silogebude

Das vorhandene Silogebude wurde mit Baugenehmigung 07/0209/76 NA vom 25.05.1976, als Gllesilo errichtet. Nach Beendigung der Tierhaltung und Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs ist das Silo ungenutzt. Mit Bauantrag aus 2002 wurde bereits ein Bauantrag auf Umbau des Silos zu Wohnung gestellt, der mit Baugenehmigung 701-VA-2842-02 positiv beschieden wurde. Diese Baugenehmigung wurde allerdings nicht umgesetzt und ist zwischenzeitlich erloschen. Mit der jetzt angestrebten Neu- / Wiederbeantragung wird unverändert das Ziel der Wohnnutzung angestrebt. Die Gestaltung des Gebäudes bleibt gegenüber dem Planungsstand aus 2002 weitgehend unverändert.

Beschreibung der Umbaumaßnahmen: Im Erdgeschoss sind die Räume für Versorgung (Hausanschluss), Wohnküche, ein Kinderzimmer mit vorgelagerter Dusche und der Gebäudezugang untergebracht. Im Obergeschoss ist der Wohn- und Schlafbereich mit Bad angeordnet. Auf der Westseite des Gebäudes wird eine Terrasse (Holzkonstruktion) vorgelagert, die vom Bereich Wohnen aus zugänglich ist.

Material: Die Außenwände werden mit Wärmedämmung und hinterlüfteter Holzschalung (senkrechte Anordnung) verkleidet. Die Dacheindeckung wird als Blecheindeckung, die Wärmedämmung als Aufsparrendämmung ausgeführt. Der Eingangsbereich auf der Talseite wird als Mauerwerksbau errichtet und erhält eine Sichtmauerwerkfassade (Feldbrand).

### H – Personalwohnung Gaststätte

Das Bestandsgebäude – Schweinestall -wurde mit der Errichtung der Vollbauernstelle 1963, genehmigt mit Bauschein-Nr. 708 vom 30.07.1964, erstellt. Seit Aufgabe der Tierhaltung wird die Fläche im Erdgeschoss als Abstellfläche für Geräte zur Landschaftspflege des Anwesens benutzt. Das Obergeschoss ist ungenutzt.

Beschreibung der Nutzungsänderung:

Im Erdgeschoss befinden sich eine Aufstellfläche für Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie (Wrmpumpe), Abstellraum der Wohnung im OG, WC mit Dusche sowie das Verkaufslager des Hofladens. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandene Zugangstür und die Stahlbetontreppe. Die Fläche im OG wird zu Wohnraum – 2 ½ - Zimmer-Wohnung mit Bad, Arbeitszimmer, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche und WC mit Aufstellfläche für Waschmaschine und Trockner umgebaut, und ist als Personalwohnung der Gaststätte geplant.

Beschreibung der Umbaumaßnahmen:

Im Erdgeschoss wird der vorhandene Stallboden (Bodenplatte) abgebrochen und durch einen neuen, tiefer angeordneten Aufbau - mit Bodenplatte, Isolierung, Dämmung und Estrich - ersetzt. Vorhandene Öffnungen zu Nachbargebäuden werden geschlossen, die Raumaufteilung durch Einbau nichttragender Mauerwerkswände verändert. Die Fläche im Obergeschoss wird durch Einbau von Leichtbauwnden untergliedert, die vorhandenen Fenster werden vertikal erweitert, die Breite bleibt erhalten.

Zusätzliche Belichtung und Belüftung durch Dachflächenfenster bleibt auf die Räume WC und Küche beschränkt. In der freien Giebelwand wird eine großzügige Verglasung zur Belichtung des Wohnzimmers erstellt. Die Anbindung der Wohnung zur Terrasse im EG ist durch die dem Wohnzimmerfenster vorgelagerte Spindeltreppe gewährleistet.

Die Außenwände erhalten eine Wärmedämmung und werden mit senkrecht angeordneter Holzverschlung verkleidet. Die Dachhaut wird mit Aufsparrendämmung und Deckung erneuert.

### I – Archehof (ohne Verortung im Plan)

Ziel: Archehfe verstehen sich als Einrichtung mit dem Ziel, vom Aussterben bedrohte Nutztierassen aktiv zu erhalten und weiter zu züchten. Sie integrieren diese Rassen bewusst in ihr Betriebskonzept und stellen landwirtschaftliche Produkte her.

Betrieb: Zum Archehof können landwirtschaftliche Betriebe und andere Einrichtungen ernannt werden. Alte und gefährdete Nutztierassen, die auf der Roten Liste der bedrohten Nutztierassen der GEH (Gesellschaft zur Erhaltung alter und gefährdeter Nutztierassen e.V.) stehen, werden dort gezüchtet, genutzt und in den Betriebsablauf eingebunden. Der in der Nähe gelegene Hessenpark ist als Archepark anerkannt.

Haltung von mindestens drei Rassen der Roten Liste der GEH aus mindestens zwei der unten aufgeführten Tierartengruppen A, B oder C.

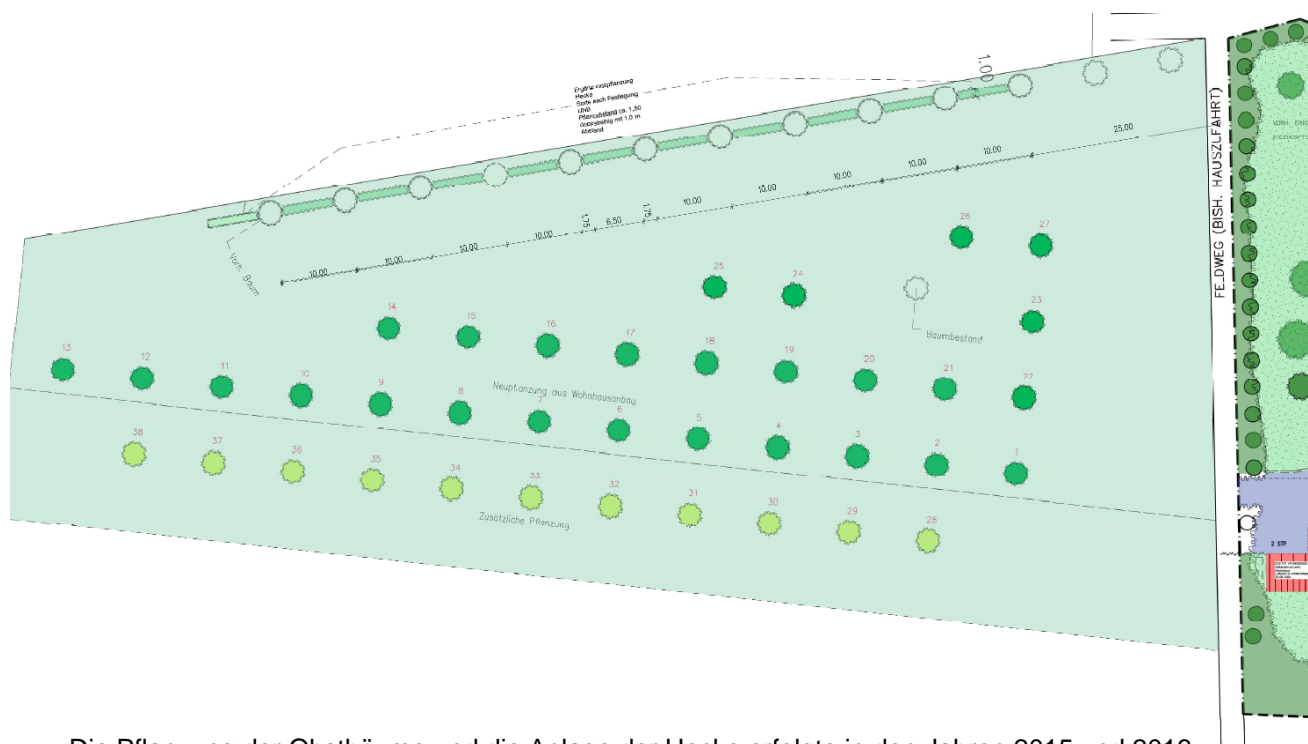
- Gruppe A: Rind/Pferd/Schwein/Esel
- Gruppe B: Schaf/Ziege
- Gruppe C: Geflügel/Kaninchen/Biene/Hund

Zur Haltung der verschiedenen Rassen gehören Mindestbestandsgren.

Im landwirtschaftlichen Teil des Hofes (Bereich Feldscheune) werden bereits 3 Pferde und z. Zt. 4 Mutterschafe und 9 Lämmer der Rasse Ostfriesisches Milchschafe gehalten sowie im angrenzenden Bereich in einem Hhnernmobil 3 Perlhühner und 7 Vorwerkhhner. Es ist vorgesehen, weitere Tiere zu halten, im Groviehbereich das Vogelsberger Rind und im Kleintiersektor zwei weitere Hühnerrassen sowie Pommerngnse, Kaninchen und Bienen.

Da Archehfe interessierten Besucherinnen und Besuchern mittels anschaulichen Hoffhrungen Informationen über die Geschichte der Rassen, ihrer gegenwärtigen Situation und ihre Zukunftsperspektiven vermitteln, gibt es bei Führungen eine Schnittmenge mit der vorhandenen Gastronomie (Einnahmen durch Verköstigung).

Abb. Zukunftskonzept Plankarte – Teil West



Die Pflanzung der Obstbäume und die Anlage der Hecke erfolgte in den Jahren 2015 und 2016. Verwendet wurden hierfur uberwiegend alte Apfelsorten lt. Vorschlag der Unteren Naturschutzbehorde (vgl. Anlage 1).

### 3 Inhalt und Festsetzungen

In der Satzung werden weitergehende Bestimmungen uber die Zulassigkeit der Bauvorhaben getroffen (siehe Ziffer 3.1)

#### 3.1 Festsetzungen

Zulassig sind innerhalb des schraffierten Bereichs:

Die zum Betrieb der Landwirtschaft und zur Tierhaltung<sup>2</sup> erforderlichen Gebaude, Stalle, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie die zum Betrieb der Schankwirtschaft erforderlichen Gebaude, Nebenanlagen, Freisitze und Einrichtungen. Zulassig sind daruber bis zu vier Wohnungen in drei Gebauden sowie Parkflachen fur Besucher, Bewohner und Beschaftigte des Schultheihofs und der Bewohner der Gebaude.

- Die Zahl der Vollgeschosse darf jeweils zwei nicht uberschreiten
- Es sind insgesamt hochstens vier Wohneinheiten zulassig.
- die uberbaubare Grundflache (GR) betragt max. GR = 1.800 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter uberwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehorenden, landwirtschaftlich genutzten Flachen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmaige Imkerei und die berufsmaige Binnenfischerei. (§ 201 BauGB).

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden; also um 900 m<sup>2</sup>. Der letztgenannte Wert bezieht die bestehenden Nebenanlagen (1.580 m<sup>2</sup>) nicht ein, sodass neben der maximal zulässigen Bebauung von 1.800 m<sup>2</sup> Nebenanlagen im Gesamtumfang von 2.480 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Bereits bestehende Zufahrten bleiben von den Bestimmungen unbenommen.

Zusammenschau der versiegelten Flächen:

Nutzung	Flurstück	Grundstücksfläche	Summe Grundstück	Überbaut	Summe Überbaut	Kommentar	GRZ 1	
		Gesamtgrundstück (Summe aus Einzelflächen)						
								-
Wohnhaus	14/7	1.893,00		252,48		Wohnhaus		-
	14/8	186,00	2.079,00	38,77	291,25	Carport/Eingang	0,140	0,14
								-
Gaststätte	14/14	3.515,00	3.515,00	887,07	887,07	Bestandsgebäude	0,252	0,25
								-
Feldscheune	14/11	1.368,00						-
	14/13	24,00	1.392,00	210,50	210,50	Errichtet	0,151	0,15
								-
Silo	14/10	1.091,00						-
	14/12	11,00	1.102,00	92,00	92,00	Bestand + geplant	0,083	0,08
								-
	14/2	1.901,00				aus LP gemessen		-
	14/3	87,25				aus LP gemessen		-
	14/4	564,07				aus LP gemessen		-
		10.640,32			1.480,82		0,139	0,14

### 3.2 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

#### 3.2.1 Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- M1** Sämtliche Rück- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden (außer Silos) erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
- M2** Sämtliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März. 10 Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- M3** Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die Streuobstwiese im Nordwesten, werden bei den Bauarbeiten geschont, d.h. weder befahren, noch als Lagerflächen genutzt.
- M4** Von Abriss, Um- oder Anbaumaßnahmen betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind zeitnah und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Im Fall des Nachweises oder eines Verdachts auf eine entsprechende Brut- oder Ruhestätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Unabhängig hiervon gilt, dass pro vorgefundenem potenziellen Quartierstandort drei geeignete Ersatzquartiere zu schaffen sind.

Diese können in Form von Nistkästen an vergleichbaren Standorten errichtet werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

### 3.3 Bauordnungsrechtliche Empfehlungen

- Dächer sollten mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendcher, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40° ausgebildet werden. Flachdächer sind möglich, wenn sie extensiv begrünt werden.
- Einfriedungen: Verwendet werden sollten Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sollen nicht verwendet werden (soweit es sich nicht um Stützmauern oder Trockenmauern zur Gartengestaltung handelt).
- PKW-Stellplätze: PKW-Stellplätze sollen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster befestigt werden.

Die zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende Ambiente einfügen. Dem dienen auch die Empfehlungen bezüglich Dachform und Dachneigung.

## 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Nach Besichtigung der Örtlichkeiten im Juni 2016 und 2017 sowie Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden tierkologische Untersuchungen erforderlich, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Fragestellungen zunächst eine Besichtigung des Gebäudebestands erfordern. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Zudem ist ein Umwelt-Fachbeitrag erforderlich, im Zuge dessen auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet wird. Der Umweltfachbeitrag und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind eigene Dokumente und liegen dieser Begründung als Anlage bei.

Neben den o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Anregungen, Empfehlungen und Hinweise in die Begründung aufgenommen, die bei der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen sind (vgl. Stellungnahme des HTK, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung v. 22.08.2017)

- Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.
- Alle Anpflanzungen die der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.
- Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB, hierbei kann es zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen.
- 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 gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

## **5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Nutzungen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## **6 Baugrund und Boden**

Der Offenlandbereich südöstlich von Anspach wird von tiefgründigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart (Abb. 1: Nr. 283) und tiefgründigen Pseudogleyen (Nr. 286) schluffig-lehmiger Bodenart geprägt. Die landbauliche Eignung ist mittelmäßig, das Speichervermögen mittel bis hoch, die Pufferkapazität aufgrund der niedrigen Durchlässigkeit mittel bis hoch. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist überdurchschnittlich hoch. Weitere Ausführungen hierzu im Kapitel 2.1. des Umwelt-Fachbeitrags.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **7.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand.

Die Abwassertransportleitungen wurden aufgrund der topografischen Verhältnisse als Pumpendruckleitungen ausgeführt. Das Schmutzwasser des Schultheihofs wird über die Druckleitungen in die bestehende Kanalisation in Neu-Anspach eingeleitet. Die Baumaßnahme fand in Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Druckentwässerung des „Stahlheiner Grundes“ statt. Die zentrale Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage „Oberes Usatal“. Für das Verfahren wurde eine natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung eingeholt. Da die Baumaßnahme privater Natur ist, war ein Wasserrechtsverfahren nicht erforderlich. Der Bescheid über die natur- und landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Schreiben von 02.02.1998 (AZ.: 60/Sch 4/98 Ls-NaAn; 20; 14/1) vom Amt für Umwelt und Naturschutz des Hochtaunuskreises erteilt. Grundlage für die Genehmigung und Anlage zum Bescheid war der Erläuterungsbericht und Hydraulische Berechnungen, von Schreiber+ Kehle Ingenieurgesellschaft mbH, 88069 Tettnag vom 13.01.1998. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser erfolgt insofern bereits. Der Anschluss der neuen Bebauung soll ebenfalls über den Schultheihof erfolgen.

Seitens des Abwasserverbands Oberes Usatal wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze (Mischwasserkanalisation) erfolgen wird, festgestellt, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. (Stellungnahme des Abwasserverband Oberes Usatal v. 14.08.2017).



Für die Ebene der Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterführender Handlungsbedarf.

## **7.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. In der westlichen Einfahrt ist ein Unterflurhydrant installiert, der an eine Transportleitung DN 300 angeschlossen ist.

## **7.3 Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

## **7.4 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

## **7.5 Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

## **7.6 Bodenversiegelung**

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

Die Satzung enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO<sub>2002</sub> verwiesen werden:

Die nicht berbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht erbauten Flächen treffen.

Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

## **7.7 berschwemmungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **8 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind weder der Stadt Neu-Anspach noch den Eigentümern des Schultheihofs bekannt.

## 9 Kampfmittel

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Syna GmbH (28.09.2015)

Gegen Bauleitplanung hat die Syna GmbH unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge der Versorgung weiterer Wohneinheiten wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin. [...]

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

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 jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

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

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

## 11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 12 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen durch den Vollzug der Satzung keine Kosten.

## 13 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umwelt-Fachbeitrag, Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ Umbau und Nutzungsänderung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg, Stand 16.11.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Außenbereichssatzung „Schultheißhof“ Umbau und Nutzungsänderung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg, Stand 16.11.2017

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 27.09.2016, Bekanntmachung: 12.07.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 24.07.201 – 25.08.2017 (einschließlich),  
Bekanntmachung: 12.07.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-  
schreiben: 11.07.2017, Frist: 25.08.2017

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

---

/Anlagen (siehe Verzeichnis Gutachten – sofern beiliegend)

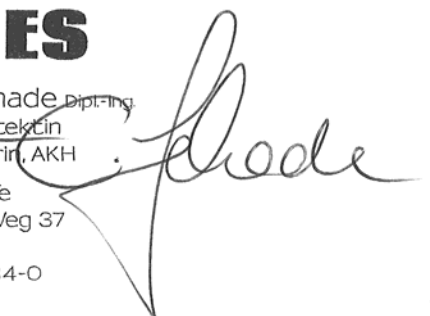
aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0





Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dr. Jochen Karl GmbH

## **Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach**

### **Außenbereichssatzung „Schultheißhof“**

Umwelt-Fachbeitrag

Stand: 16. November 2017



**Bearbeitung:**

M. Sc. Lisa-Marie Weil  
Dr. Jochen Karl

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH**

Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH

Staufenberger Straße 27

35460 Staufenberg

Tel. (0 64 06) 92 3 29-0 [info@ibu-karl.de](mailto:info@ibu-karl.de)

**INHALT**

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	3
2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	6
2.1	Boden und Wasser	6
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz	6
2.3	Tiere und Pflanzen	7
2.3.1	Flächen- und Biotopschutz	7
2.3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
2.4	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz	12

Titelbild: Blick von Nordosten auf den ehemaligen Schweinestall.

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele der Außenbereichssatzung

Das 10.640 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemarkung Anspach, außerhalb der Ortslage im Außenbereich an der ehemaligen K 728. Es umfasst das Anwesen des sog. „Schultheihofes“ mit dem ursprünglichen Bestandsgebäude, einem bereits erweiterten landwirtschaftlichen Gebäude, einem Gllesilo und einer Feldscheune. Der Eigentümer strebt das Baurecht für verschiedene Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen an, die bereits 2013 in einem „Zukunftskonzept“<sup>1</sup> festgelegt wurden. Im Mittelpunkt der hierfür aufzustellenden Außenbereichssatzung liegen die Nutzungsänderung des Silobauwerks und der Umbau des Schweinestalls zu jeweils einer Wohnung und die Legalisierung des bereits erfolgten Umbaus der Feldscheune.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14 Flur 20. Die Erschließung erfolgt über die Straße Schultheihof (ehem. K 726) und die senkrecht davon abzweigenden Wirtschaftswege im Norden und Süden. Die von der Satzung zugelassene überbaubare Grundfläche beträgt 1.800 m<sup>2</sup>, die für untergeordnete Nebenanlagen um 50 %, d.h. bis zu 900 m<sup>2</sup> berschritten werden darf. Der letztgenannte Wert bezieht die bestehenden Nebenanlagen (1.580 m<sup>2</sup>) nicht ein, sodass neben der maximal zulässigen Bebauung von 1.800 m<sup>2</sup> Nebenanlagen im Gesamtumfang von 2.480 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse darf in den Gebäuden für Wohnnutzung jeweils zwei Einheiten nicht berschreiten, und es sind insgesamt höchstens vier Wohneinheiten zulässig.

## 1.2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

### Bauplanungsrecht

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmässigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Einzelnen getroffen werden. Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem auch betroffene Grundstückseigentümer Stellung nehmen können.

---

<sup>1</sup>) Planverfasser: Dipl.-Ing. Reinhard Bender, 61273 Wehrheim (07/2013, aktualisiert 02/2017)

## Naturschutzrecht

Für Satzungen nach 35 (6) BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich, wohl aber besteht die Pflicht zur Abarbeitung der Eingriffsregelung. Aus diesem Grund wird in Kap 2.3.2 der Ausgleichsbedarf nach Kompensationsverordnung (KV) ermittelt, und es werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>2</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes gem. § 44 ff BNatSchG werden hierbei in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. 2.3.3 zusammengefasst sind.

Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

und in Hessen nach § 13 HAGBNatSchG auch Alleen und Streuobstwiesen außerhalb geschlossener Ortschaften.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadensgesetz<sup>3</sup>, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse<sup>4</sup> sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

---

<sup>2</sup>) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

<sup>3</sup>) Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

<sup>4</sup>) Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

## Bodenschutz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG)<sup>5</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung des Bauvorhabens.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstckeeigentmers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

## bergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein Main (RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich der Satzung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

---

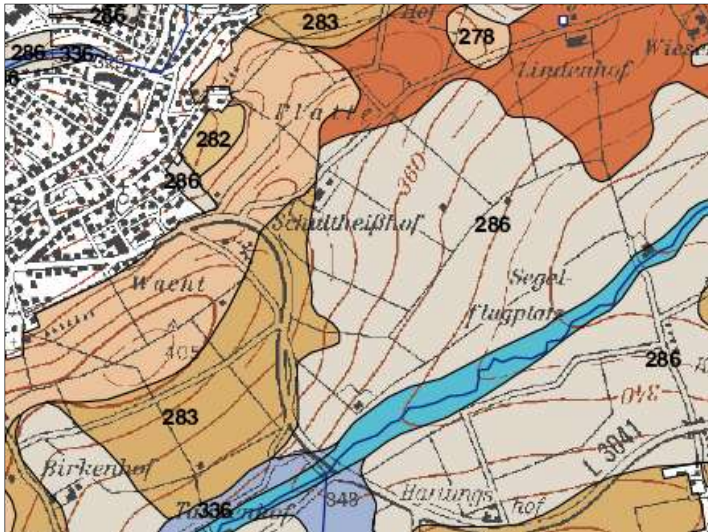
<sup>5)</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).



## 2 Bestandsaufnahme und Prognose relevanter Umweltauswirkungen

### 2.1 Boden und Wasser

Der Offenlandbereich südöstlich von Anspach wird von tiefgründigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart (Abb. 1: Nr. 283) und tiefgründigen Pseudogleyen (Nr. 286) schluffig-lehmiger Bodenart geprägt. Die landbauliche Eignung ist mittelmäßig, das Speichervermögen mittel bis hoch, die Pufferkapazität aufgrund der niedrigen Durchlässigkeit mittel bis hoch. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist überdurchschnittlich hoch.



**Abb. 1:** Bodenhauptgruppen im Raum Neu-Anspach (Quelle: HLUG, 2006: Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt 5716 Bad Homburg v.d.H.).

Fließgewässer sind im betroffenen Bereich nicht ausgebildet. Der Grundwasserspiegel ist mind. 2 m u. GOK anzunehmen, sodass in Verbindung mit den guten Puffereigenschaften der Böden die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser gering ist. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich des Schultheihofes sind vor allem im noch unbebauten nordwestlichen und südöstlichen Teil als hoch wirksam zu bewerten. Hier finden sich Obstwiesen und Grünland und im Umfeld der Gebäude nur wenig versiegelte Fläche. Folglich bewirken die mögliche Errichtung eines weiteren Gebäudes und die bereits umgesetzte Erweiterung der Feldscheune mit hergestellter Zufahrt und Zugang zur Weide eine Einschränkung der Bodenfunktionen im Plangebiet. Deutlich geringer sind die Eingriffswirkungen im Zuge der beabsichtigten Umbaumaßnahmen an Silo und Schweinestall. Hier ist die natürliche Bodenfunktion bereits stark beeinträchtigt und das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser gering.

### 2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Der „Schultheihof“ unterliegt nur geringen Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffimmissionen von der angrenzenden ehemaligen Kreisstraße, sodass die Planung mit der einhergehenden Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs keine Überschreitung von Grenzwerten erwarten lässt. Das Gebiet hebt sich wegen seiner Lage in der freien Feldflur auch durch keine besonderen kleinklimatischen Funktionen für den Siedlungsraum hervor.

Die dichte Durchgrünung des Anwesens bewirkt ein ausgeglicheneres Kleinklima als in der angrenzenden Ackerflur, was nicht nur für die jetzigen und künftigen Bewohner, sondern auch für die Umgebung zumindest tendenziell positive Effekte hervorruft. Dem Erhalt des „eingewachsenen“ Charakters des Schultheihofes kommt deshalb auch aus lufthygienischer und klimatischer Sicht große Bedeutung zu.

## 2.3 Tiere und Pflanzen

### 2.3.1 Flächen- und Biotopschutz

Aktuell befinden sich im Südosten des Anwesens ein Wohnhaus jüngerer Baudatums und ein Wirtschaftsgebäude; beide sind über einen asphaltierten Bereich miteinander verbunden. Nördlich angrenzend an das Wirtschaftsgebäude steht der ehemalige Schweinestall, östlich davon das Silo. Ganz im Nordosten schließlich befindet sich die bereits umgebaute Feldscheune mit asphaltierter Zuwegung und gepflastertem Zugang zur Pferdeweide. Der weit überwiegende Teil des Grundstücks wird indes als Garten oder Wiese genutzt (Abb. 3). Entlang der nördlichen und östlichen Randbereiche stehen Laubbäume, unter deren Kronendach sich Gebusche ausbreiten. Im Westen des Geltungsbereichs liegt eine alte Streuobstwiese (Abb. 4) und im Südosten finden sich zwischen dem vorhandenen Gllesilo und der Feldscheune Gebusche mit Ruderalflur und Laubbäumen sowie eine Weidefläche (Abb.5).

Durch die Planung ergibt sich keine Änderung an dem ehemaligen Schweinestall. Lediglich eine Treppe als Zugang mit Terrasse in den 1. Stock wird errichtet. Die Nutzungsänderung des Silos führt hingegen zu einer geringfgen Versiegelung aufgrund der vorgelagerten Räume mit Terrasse im Süden und der gepflasterten Zuwegung von Norden aus. Die bereits umgebaute Feldscheune hatte eine großflächige Versiegelung zur Folge, weshalb u. a. Teile des strukturarmen Hausgartens bzw. der Rasenfläche verloren gegangen sind.

Im Geltungsbereich liegt eine gem. § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiese. Die Planung beansprucht diese auf einer kleinen Randfläche von 22 m<sup>2</sup>, auf der jedoch keine Bäume stehen. Mit Schreiben vom 22.08.2017 hat die Untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass aufgrund der festgesetzten funktionalen Ausgleichsmaßnahmen auf ein förmliches Ausnahmeverfahren verzichtet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb NATURA 2000-Gebieten. Das nächst gelegene FFH-Gebiet findet sich als „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (Gebiets-Nr. 5717-305) in etwa 800 m vom Plangebiet entfernt. Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet sind nicht erkennbar.



Abb. 2: Biotoptypen im Geltungsbereich. Nomenklatur vgl. Artenschutzbeitrag.



**Abb. 3:** Blick durch den Garten auf das Wohnhaus.



**Abb. 4:** Die Obstwiese im Südwesten.



**Abb. 5:** Die alten Silos im Osten.

Insgesamt ist das Anwesen überdurchschnittlich strukturreich und für Tierarten der ortsrandlagen und des gehlz-durchsetzten Offenlandes von Wert. Es fehlen jedoch Mangelhabitate wie Höhlenbäume in großflächigen Obstwie-sen, zugfreie Spaltenverstecke oder Sonderstandorte. Entsprechend gering ist das im Frühjahr 2017 erfasste Arten-repertoire bei den Vögeln. Hervorzuheben sind hier der Bluthänfling und der Stieglitz, die im Gebiet zwar nicht bruten, aber Nahrung finden, und die Rauchschnalbe, die im Pferdestall (Scheune) brutet (vgl. Artenschutzbeitrag).

Der Wert der Baulichkeiten für die Fledermäuse wurde durch eine ausgiebige Begehung der für diese Artengruppe zugänglichen Gebäude ermittelt. Im Ergebnis ist aktuell nicht mit dem Vorhandensein regelmäßig genutzter Quar-tiere zu rechnen (vgl. Artenschutzbeitrag). Insgesamt sind die geplanten Eingriffe deshalb aus Sicht des Naturschut-zes vertretbar.

### 2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung folgt der Hessischen Kompensationsverordnung<sup>6</sup>, wobei die im Gebiet ent-wickelten Biotoptypen teilweise näherungsweise den Typen der KV zugeordnet werden mussten.

In die Bilanz eingeflossen sind hierbei lediglich diejenigen Flächenteile, die von der Außenbereichssatzung als „Be-reich, innerhalb dessen das Wohngebäude errichtet werden kann“ definiert sind (in Abb. 2 rot umrandet). Sie um-fassen 5.428 m<sup>2</sup>. Die außerhalb dieses Bereichs liegenden Flächen bleiben unverändert.

Die Biotopwerte für die Biotope 02.100 B *Gebüsche* (36 BWP / m<sup>2</sup>) / 02.500 *Ziergehölze* (23 BWP / m<sup>2</sup>) sowie 02.100 B *Gebüsche* (36 BWP / m<sup>2</sup>) / 09.120 *Ruderalflur* (23 BWP / m<sup>2</sup>) wurden aufgrund der Vielzahl an Bäumen auf den Flächen im Mittel mit 30 BWP / m<sup>2</sup> in die Bilanz eingestellt.

Westlich an den Geltungsbereich anschließend liegt auf Flurstück 54 eine vom Eigentümer des Schultheihofes an-gelegte Streuobstwiese, die in Teilen (20 Bäume) bereits als Ausgleich für die Wohnhauserweiterung gebunden ist. Die Wiese wurde später mit sieben noch nicht mit Ausgleichsverpflichtungen gebundene Anpflanzungen ergänzt (Obstbäume Nr. 21-27, Tab. 2). Ebenfalls noch anrechenbar sind weitere zehn Obstbäume, die auf dem Flurstück 53 (Obstbäume Nr. 28-31, und 33-38, Tab. 2) gepflanzt wurden. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen nunmehr diese 17 Obstbäume und die durchgeführte Nutzungsänderung des Flurstücks 53 von einer intensiv genutzten Frisch-wiese zu einer extensiv genutzten Frischwiese als Ausgleich eingestellt werden. Das Potenzial der Extensivierung wird hierbei – abweichend vom KV-Biototyp 06.310 (B) *Extensiv genutzte Frischwiese* – mit nur 5 Punkten, also einem Zielwert von 33 (statt 44) WP angesetzt, da eine Extensivierung allein den Artenreichtum der Wiesen nur eingeschränkt zu heben vermag. Das damit insgesamt erzielte Potenzial auf der Fläche beträgt rd. 7 WP / m<sup>2</sup>.

Mit den Neupflanzungen und der Extensivierung wird eine Aufwertung des in die Ackerflur eingebetteten Hofgeln-des bewirkt, die die beschriebenen Eingriffe auch funktional auszugleichen vermag.

---

<sup>6</sup>) Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichs-abgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2015, GVBl. S. 339, 340.

**Tab. 1:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV für den Bereich, in dem Gebäude und zusätzliche Nebenanlagen gelassen sind

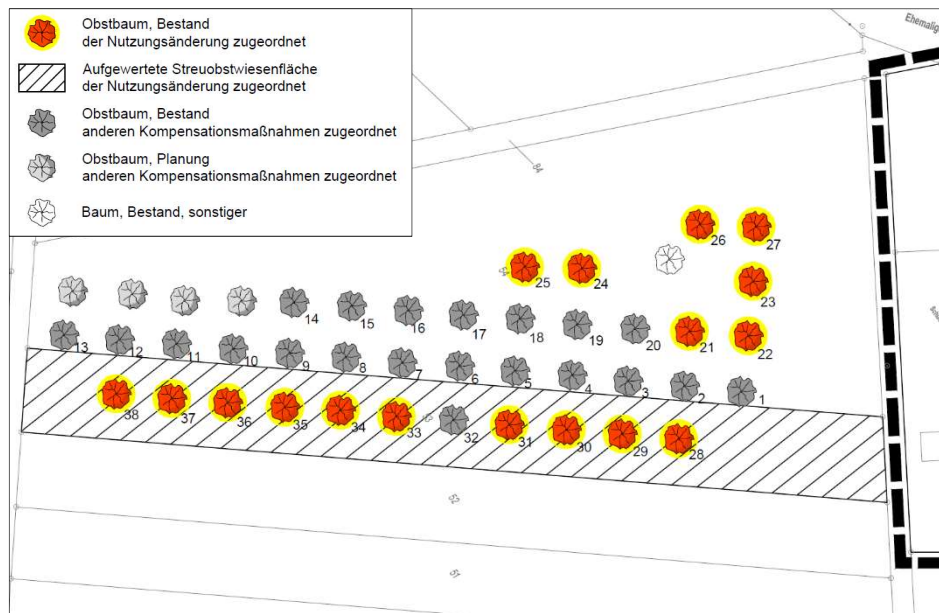
Nutzungs- / Biototyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp		je Biotop-/Nutzungstyp	
		vor	nach	vor	nach
		Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
<b>Bestand</b>					
02.100 B Gebüsche / 02.500 Ziergehölze	30	63		1.890	
02.100 B Gebüsche / 09.120 Ruderalflur	30	612		18.360	
03.130 (B) Streuobstwiese extensiv	50	22		1.100	
06.200 Weiden (intensiv)	21	216		4.536	
10.510 Asphaltierte Flächen / 10.520 Pflaster	3	1.496		4.488	
10.530 Schotterweg	6	84		504	
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	1.475		4.443	
11.221 Grünanlagen, Strukturarme Hausgärten	14	1.222		17.024	
11.222 Arten- und strukturreiche Grünfläche	25	238		5.950	
<b>Planung</b>					
10.510 Asphaltierte Flächen / 10.520 Pflaster	3		1.496		4.488
10.530 Schotterweg	6		84		504
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3		1.475		4.443
10.715 Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (zusätzliche Bebauung)	6		325		1.914
10.510 / 10.530 Zusätzliche Nebenanlagen	6		900		5.400
11.221 Nicht überbaubare Grundstücksflächen*	21		1.148		24.108
<b>Gesamtsumme</b>		<b>5.428</b>	<b>5.428</b>	<b>58.295</b>	<b>40.875</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>- 17.486</b>

\*) als bewusst niedrig angesetztter „Einheitswert“ aus den innerhalb der Baugrenzen verbleibenden Nutzungen / Biotopen

<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>					
06.320 (B) Intensiv genutzte Frischwiese	27	2.509		67.743	
06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiese	33		2.509		82.797
04.110 Einzelbäume Obstbäume (17 St. à 5 m <sup>2</sup> )	31		85		2.635
Korrektur (Doppelbelegung von Flächen)			-85		0
<b>Gesamtsumme</b>		<b>2.509</b>	<b>2.509</b>	<b>67.743</b>	<b>85.432</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>17.689</b>

**Tab. 3:** Ausgleichspflanzungen von Obstbäumen mit Bezeichnung der gepflanzten Bäume

Baumnummer	Sorte / Bezeichnung / Name	Obstart
21	Bellamira	Mirabelle
22	Große grüne Reneklode	Pflaume/ Zwetschge
23	Zuckerbirne	Birne
24	Dorheimer Streifling	Apfel
25	Gelber Richard	Apfel
26	Malus sylvestris	Wildapfel
27	Wahlsche Schnapsbirne	Birne
28	Landsberger Renette	Apfel
29	Landsberger Renette	Apfel
30	Dnnstiel (Reiser vom Aarweg)	Apfel
31	Danziger Kant (Reiser von Kurt Lemp)	Apfel
33	Stuttgarter Geihirtle	Birne
34	Pastorenbirne	Birne
35	Petersbirne	Birne
36	„Kuchenapfel“ (Reiser von Speichwiese)	Apfel
37	„Kuchenapfel“ (Reiser von Speichwiese)	Apfel
38	Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )	



**Abb. 6:** Die erfolgten und noch durchzuführenden Anpflanzungen und ihre Zuordnung zu Einzelvorhaben und den durch die Außenbereichssatzung vorbereiteten Eingriffen (mit gelber Umrandung). Informationen zu den durchgeführten Anpflanzungen sind aus dem Zukunftskonzept (Planverfasser: Dipl.-Ing. Reinhard Bender, 61273 Wehrheim) entnommen.

## 2.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Das nähere Umfeld um den Schultheihof ist von Offenland geprägt, das zum großen Teil intensiver landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt. Durch das geplante Vorhaben sind erhebliche Einwirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nutzungsänderung bzw. Umbau der vorhandenen Wirtschaftsgebäude handelt und der bäuerliche, von Obstgärten geprägte Charakter im Wesentlichen erhalten bleibt.

Archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG<sup>7</sup> (Bodendenkmäler) sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Der Bereich befindet sich nicht in einem Grabungsschutzgebiet. Im Gebiet befinden sich auch keine Baudenkmäler oder geschützte Gesamtanlagen im Sinne § 2 Abs. 1 und 3 HDSchG. Auf die generelle Anzeigepflicht für denkmalrelevante Funde beispielsweise bei den Bauarbeiten (§ 21 HDSchG) sei ausdrücklich hingewiesen.

<sup>7)</sup> Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016. GVBl. II 211-217.



Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dr. Jochen Karl GmbH

## **Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach**

### **Außenbereichssatzung „Schultheißhof“**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 16. November 2017



Bearbeitung:

M. Sc. Lisa-Marie Weil

M. Sc. Markus Bucher

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH**

Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH

Staufenberger Straße 27

35460 Staufenberg

Tel. (0 64 06) 92 3 29-0 [info@ibu-karl.de](mailto:info@ibu-karl.de)

**INHALT**

1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
1.1	Untersuchungsgegenstand	3
1.2	Verbotstatbestände und -regelungen	3
2	Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet	5
3	Datengrundlage	6
4	Wirkungen des Vorhabens	6
5	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	7
5.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	7
5.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	8
5.2.1	Artvorkommen	8
5.2.2	Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten	9
5.2.3	Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten	10
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung	14
5.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	14
6	Literatur	14

Titelbild: Blick von Nordosten auf die bereits umgebaute Feldscheune.



## 1 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 1.1 Untersuchungsgegenstand

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV<sub>2005</sub>). Als streng geschtzt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-Richtlinie oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält – teilweise im Einklang mit den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie - eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Baumfalke, Turmfalke und Mäusebussard, Uhu, Steinkauz und Waldohreule, Schwarzstorch und Turteltaube. Sie sind somit – auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist – auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schtzende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbellosen Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge.

Darüber hinaus führt die Bundesartenschutzverordnung u. a. alle europäischen Reptilien und Amphibien und die überwiegende Zahl der Säugetiere (mit Ausnahme einzelner Kleinsäuger und Neozoen) als besonders geschtzt auf. Bei den Wirbellosen werden u. a. alle Arten der Gattungen *Coenonympha* (Wiesenvögelchen), *Colias* (Gelblinge), *Erebia* (Mohrenfalter), *Lycaena* (Feuerfalter), *Maculinea*, *Polyommatus* (Bläulinge), *Pyrgus* (Wrfeldickkopffalter) und *Zygaena* (Widderchen) aufgeführt, außerdem alle Prachtkäfer, Laufkäfer der Gattung *Carabus*, Bockkäfer und Libellen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

### 1.2 Verbotstatbestände und -regelungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschtzten 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 geschtzten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit 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 geschtzten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschtzten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

In seinem Urteil vom 14.07.2011 (sog. „Freiberg-Urteil“) hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass die sog. Legal-Ausnahme in § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG<sub>2007</sub><sup>1</sup> hinsichtlich des Tötungsverbotes des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG<sub>2007</sub> (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG<sub>2010</sub>) zumindest unionsrechtlichen Bedenken ausgesetzt sei, da die Norm nicht im Einklang mit Art. 12 Abs. 1a) FFH-Richtlinie stehe (vgl. o. g. Urteil, Rdnr. 119). Zur Begründung wird ausgeführt, dass Art. 12 Abs. 1a) FFH-RL keine der bundesgesetzlichen Norm entsprechende Begrenzung bzw. Einschränkung des Tötungsverbotes enthalte.<sup>2</sup> In der Konsequenz ist § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG<sub>2010</sub> aus Gründen des Vorrangs des Gemeinschaftsrechts nicht anwendbar, wann immer es zur Tötung oder Schädigung von Individuen der in Anhang IV FFH-Richtlinie bezeichneten Tierarten kommt (vgl. GELLERMANN 2012<sup>3</sup>). In diesen Fällen – d. h., immer dann, wenn von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos auszugehen ist<sup>4</sup> – empfiehlt es sich bis auf Weiteres, den Verbotstatbestand als erfüllt anzusehen und das artenschutzrechtliche Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG anzuwenden.<sup>5</sup> Dies gilt im Übrigen auch für Fang- und Umsiedlungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten, da es – wie das BVerwG ausführt – selbst bei sorgfältigster Durchführung derartiger Maßnahmen nicht gelingt, sämtliche Individuen zu fangen und die Tötung einzelner Exemplare somit unausweichliche Folge sei.

---

<sup>1</sup>) Seit Inkrafttreten des BNatSchG<sub>2010</sub> § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG: „[...] liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

<sup>2</sup>) Der Tötungstatbestand war nach Auffassung des Gerichts im vorliegenden Fall erfüllt, da nach gutachterlicher Einschätzung nach Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen „ein nicht ganz geringer Teil der Zauneidechsen“ auf dem Baufeld verbleibt und dies den Schluss zuließ, dass „zumindest einzelne Tiere ... erdrückt werden“ (vgl. o. g. Urteil, Rdnr. 127). Die Frage nach der Vereinbarkeit des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit Art. 12 Abs. 1a) FFH-Richtlinie war im o. g. Urteil nicht entscheidungserheblich. Eine abschließende Klärung dieser Frage erfolgte mangels Erforderlichkeit nicht.

<sup>3</sup>) GELLERMANN, M. (2012): Fortentwicklung des Naturschutzrechts. Anmerkungen zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.7.2011 - 9 A 12.10 Ortsumgehung Freiberg. NuR (2012) 34: 34-37.

<sup>4</sup>) Hier wiederum ist das Urteil des BVerwG vom 08.01.2014, das sog. „Colbitz-Urteil“ beachtlich, in dem festgestellt wird, dass das Tötungsverbot nicht erfüllt wird, wenn das Tötungsrisiko nicht höher ist, als es für einzelne Tiere „insbesondere mit Blick auf natürliche Feinde auch sonst besteht“. Analog zur signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos im Straßenverkehr tritt nach Auffassung des Gerichts der Tötungstatbestand nicht ein, wenn nach artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen das Tötungsrisiko bis auf die Schwelle des allgemeinen Lebensrisikos gesenkt wurde (Rdnr. 99).

<sup>5</sup>) Nach § 67 Abs. 2 BNatSchG kann von den Verboten des § 44 auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. § 67 Abs. 1 BNatSchG betrifft nur Vorhaben, die nicht unter die Ausnahmetatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG fallen.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschtzten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die Prüfung folgt dabei dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2009), der – da Bundesrecht betroffen ist – auch in Rheinland-Pfalz Anwendung finden kann.

Zu beachten ist schließlich auch der § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, der in Abs. 4 bestimmt, dass ein Verantwortlicher nach dem Umweltschadensgesetz, der eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nr. 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden zu treffen hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist nach § 19 Abs. 1 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von Satz 1 liegt eine Schädigung nicht vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten eines Verantwortlichen, die von der zuständigen Behörde nach den §§ 34, 35, 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 oder, wenn eine solche Prüfung nicht erforderlich ist, nach § 15 oder auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurden oder zulässig sind.

Arten im Sinne des Absatzes 1 sind gem. Abs. 2 diejenigen Arten, die in Art. 4 Abs. 2 VSchRL, Anhang I VSchRL oder den Anhängen II und IV der FFH-RL aufgeführt sind.

## 2 Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet

Der Eigentümer des „Schultheihofes“ im Stadtteil Anspach beabsichtigt den Umbau und die Nutzungsänderung seines Hofes. Aus diesem Grund stellt die Stadt eine Außenbereichssatzung auf. Konkret dient diese der Legalisierung des Umbaus der Feldscheune, des Umbaus des vorhandenen Schweinestalls zur Personalwohnung der Gaststätte und des Umbaus des vorhandenen Silobauwerks zur Wohnung.

Auf dem Gelände des Schultheihofes finden sich ein Wohnhaus mit Carport (Abb. 1, Nr. A), ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, das unter anderem als Gaststätte genutzt wird sowie eine Feldscheune. Das Gebiet hat einen landwirtschaftlichen Charakter und weist mit den Gärten, der Streuobstwiese und den Gehölzen eine hohe Strukturvielfalt auf.

### Feldscheune (Abb. 1, Nr. G)

Nach dem umgesetzten Umbau besteht das Dach aus einer großformatigen Blechdeckung (braunrot beschichtet) mit konstruktiver Wärmedämmung. Die Wandflächen der geschlossenen Gebäudeteile sind mit Holzschalung (Stlpschalung) verkleidet.



### Gllesilo (Abb. 1, Nr. F)

Die Bauweise des Silogebudes ist aus Stahlbeton und hat nach oben hin einen offenen Abschluss (fehlendes Dach).



### Das ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Abb. 1, Nr. B, C, D und E)

Aktuell wird der westliche Teil des Gebäudes als Gaststätte bzw. als Abstellfläche für zwei Ackerwagen und einen Traktor genutzt (B und C). Der ehemalige Schweinestall (E) und die weiteren Teile des Gebäudes dienen zurzeit als Abstellfläche des Gastronomiebetriebes (D).



## 3 Datengrundlage

Im Frühjahr 2017 (Tab. 1) wurden vom INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG Untersuchungen zur Erfassung der Brutvögel durchgeführt sowie Begehungen der einzelnen Gebäude, um eine mögliche Betroffenheit von Arten und Fortpflanzungs- und Ruhestätten an und im Gebäude (vor allem Vögel und Fledermäuse) feststellen zu können. Da es sich bei dem Vorhaben vor allem um diverse Umbauten von Gebäuden handelt, ist das Spektrum möglicher artenschutzrelevanter Artvorkommen erfahrungsgemäß abgedeckt. Die Datenbasis ist somit ausreichend.

**Tab. 1:** Begehungstabelle für die tierkologischen Aufnahmen (IBU 2017).

Datum	Beginn	Ende	Dauer	Temp. (°C)	Wind (bft)	Richtung
24.03.2017	11:00	13:15	2,25 Std.	9	4	NO
23.05.2017	10:00	14:00	4 Std.	23	3	SW

## 4 Wirkungen des Vorhabens

Mögliche artenschutzrelevante Eingriffe ergeben sich durch den direkten Verlust von Habitaten, dabei weniger für die Brut- und Versteckmöglichkeiten in den Bäumen als vielmehr die Nutzungsänderung und den Umbau von vorhandenen Gebäuden. Da aber eine potenzielle Bebauung mit einem Wohnhaus auf den Flurstücken 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13 und 14/14 möglich ist, kann mit dieser Umsetzung auch ein Verlust von Brut- und Versteckmöglichkeiten einhergehen.

Da durch den Umbau und die Nutzungsänderungen nichts an der grundsätzlichen Funktion des Hofes geändert wird, ändern sich auch die funktionalen Beziehungen zum direkten Umfeld nicht. Zusätzliche Störwirkungen sind nur für das Plangebiet selbst anzunehmen, da sich aufgrund des Neubaus von zwei Wohnungen mehr Menschen im Gebiet aufhalten. Es handelt es sich hier formal um „betriebsbedingte Störungen“.

Der Verlust von Nahrungshabitaten ist per se zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten. Führt die Umsetzung eines Vorhabens jedoch zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG<sup>6</sup>. Störungen sind somit nicht nur im Hinblick auf den Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG beachtlich (und damit an die Gefährdung der Lokalpopulation streng geschützter Arten gekoppelt). Vorliegend ist aber nicht davon auszugehen, dass Nahrungshabitate geschützter Arten in nennenswerter Weise betroffen sein werden, da aufgrund der Planung nur geringfügig Sträucher bzw. Vegetation verloren geht. Der bereits umgesetzte Umbau der Feldscheune führte zu neuen potenziellen Brutmöglichkeiten für Vögel. Es kam bereits zur Ansiedlung von Rauchschwalben innerhalb der Feldscheune.

**Tab. 1:** Grundsätzliche, in Kap. 5 näher zu betrachtende Wirkfaktoren des Vorhabens\*

Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
Baubedingt	• Gefährdung von Individuen im Baubetrieb (Befahren)
	• Störwirkungen im Plangebiet (Lärm, Staub, Licht, Bewegungsstörungen)
	• Störwirkungen auf Umgebung (Lärm, Staub, Licht, Bewegungsstörungen)
Anlagebedingt	• Verlust von Habitatstrukturen
	• Flächenverlust
	• Verlust von Pufferräumen und Nahrungshabitaten
Betriebsbedingt	• Störwirkungen im Plangebiet
	• Störwirkungen durch Zunahme von Besuchern in der Umgebung

\*) Farbig dargestellt ist die aufgrund der Biotopstruktur zu erwartende Relevanz (grün: gering | gelb: mäßig | rot: hoch)

## 5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse konnten während der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Jedoch bieten die Gebäude A, D und E potenzielle Tagesversteckmöglichkeiten. Vor allem im Bereich der Abstellfläche der Gastronomie (Nr. D) und des ehemaligen Schweinestalls (Nr. E) sind Einflugmöglichkeiten vorhanden, hier fehlen jedoch die nötigen Spaltenverstecke und Hohlräume, in denen sich Fledermäuse verstecken könnten. Während der Begehung fanden sich auch keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Das Wohnhaus (Nr. A) bietet sowohl im Traufbereich als auch hinter der Schieferverkleidung mögliche Tagesverstecke, Quartiervorkommen können hier nicht ausgeschlossen werden. Das Wohnhaus fällt zwar in den Bereich der möglichen Errichtung eines Wohngebäudes, jedoch sieht die Planung hier keine Änderungen vor. Sollten in Zukunft jedoch Änderungen vorgenommen werden, muss in diesem Fall eine Artenschutzrechtliche Prüfung für das Gebäude durchgeführt werden, da der Artenschutz auch im Rahmen der gültigen Satzung beachtet werden muss.

<sup>6</sup>) BVerwG, Beschluss vom 13.03.2008, Az.: 9 VR 9.07 „A4 bei Jena“.

Potenziell besteht aber die Möglichkeit, dass sich im ehemaligen Schweinestall (Abb. 1, Nr. E) und in Gebäudeteil D Einzeltiere in den Gebäuden aufhalten. Verstecke von Einzeltieren häufiger Arten fallen per se aber nicht unter das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, weil hier von ausreichendem Ersatz in der Umgebung auszugehen ist (Legalausnahme).

In den Randbereichen des Geltungsbereiches sind Heckenstrukturen vorhanden, die ein Vorkommen der streng geschtzten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ermöglichen. Da diese aber nicht in den Bereich fallen, in dem ein Wohnhaus samt Nebenanlagen errichtet werden darf, sind hier keine Auswirkungen auf mögliche Vorkommen möglich. Streng geschützte Arten mit Lebensschwerpunkt auf Sonderstandorten wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind im Gebiet nicht zu erwarten.

## 5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

### 5.2.1 Artvorkommen

Im Plangebiet wurden 14 Vogelarten mit Brutverdacht oder -nachweis und der Bluthänfling als Nahrungsgast festgestellt.

**Tab. 1:** Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sta- tus	Rote Liste		EHZ HE
		UG	HE	RLD	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	b	-	-	FV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	-	-	FV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	b	V	-	U1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	b	-	-	FV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	b	-	-	FV
Rauchschalbe	<i>Hirundo rustica</i>	B	3	V	U1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	b	-	-	FV
Mnchsgrasmcke	<i>Sylvia atricapilla</i>	b	-	-	FV
Dorngrasmcke	<i>Sylvia communis</i>	b	-	-	FV
Zaunknig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	b	-	-	FV
Amsel	<i>Turdus merula</i>	b	-	-	FV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	b	V	V	U1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	b	-	-	FV
Bluthnfling	<i>Carduelis cannabina</i>	n	3	V	U2
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	B	-	-	U1
<b>Legende:</b>					
<b>Vorkommen (St)</b> (nach SÜDBECK ET AL.)		<b>Rote Liste:</b>		<b>Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):</b>	
b: Brutverdacht	zu prüfende Arten im Sinne HMUELV (2009)	D: Deutschland (2016) <sup>7)</sup>	FV	günstig	
B: Brutnachweis		HE: Hessen (2014) <sup>8)</sup>	U1	ungünstig bis unzureichend	
n: Nahrungsgast		0: ausgestorben	U2	unzureichend bis schlecht	
UG: Untersuchungsgebiet		1: vom Aussterben bedroht			
		2: stark gefährdet			
		3: gefährdet			
		V: Vorwarnliste			
Aufnahme: M. Sc. Markus Bucher					

<sup>7)</sup> Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. gesamtdeutsche Fassung 2016.

<sup>8)</sup> HMUKLV (Hrsg.; 2014): Rote Liste der bestandsgefhrdeten Brutvogelarten Hessens. 10. Fassung. Wiesbaden.

Hervorzuheben ist das Vorkommen der Rauchschnalben mit Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Während der Begehungen konnten zwei Rauchschnalben sowie einige Nester innerhalb der Feldscheune (Abb. 1, Nr. G) nachgewiesen werden. Da die Feldscheune bereits umgebaut wurde, sind keine Änderungen oder Umbaumaßnahmen vorgesehen. Jedoch liegt diese in dem Bereich, wo ein Gebäude errichtet werden kann. Sofern künftig eine Umnutzung oder ein Umbau der Feldscheune erfolgen soll, sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch im Rahmen der gültigen Satzung zu beachten.

Im Zuge der Begehungen konnte der Hausrotschnalben verhört werden, der laut Angaben des Besitzers im an das Wohnhaus angrenzende Carport brütet. Auch der Haussperling wurde während den Begehungen im Gebiet beobachtet. Es ist also wahrscheinlich, dass auch er sporadisch oder regelmäßig in der an den Gebäuden brütet. Ein Zeitpunkt für Umbaumaßnahmen an den Gebäuden ist zurzeit noch nicht absehbar, sodass eine abschließende Klärung eventueller artenschutzrechtlicher Erfordernisse erst im Vorfeld eines Vorhabens möglich ist. Hierbei gilt, dass betroffene Gebäude oder Gebäudeteile rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen noch einmal auf mögliche Brutvorkommen hin zu untersuchen sind. Im Fall eines Brutnachweises oder eines Brutverdachtes (z. B. auch von Schnalben) ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Unabhängig hiervon gilt, dass pro vorgefundene potenziellen Quartierstandort drei geeignete Ersatzquartiere zu schaffen sind. Diese können in Form geeigneter Nistkästen an vergleichbaren Standorten (unterhalb der Traufe) errichtet werden. Ergänzend sei auf die Bauzeitenbeschränkung (Vermeidungsmaßnahmen M1 und M2 in Kap. 5.3) hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Schweinestall konnte in einem Weißdorn ein besetztes Nest einer Wachholderdrossel gefunden werden. Hier besteht die Möglichkeit ein Wohnhaus zu errichten. Da aber genug gleichwertige Strukturen im Gebiet vorhanden sind, die nicht in den Bereich der möglichen Errichtung des Wohnhauses fallen, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion weiter erhalten bleibt und die Legalausnahme greift.



**Abb. 1:** Ausgehendes Gefährdungspotenzial der einzelnen Gebäude bei Veränderung bzw. Umbau für streng geschützte Arten.

### 5.2.2 Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwort-

tung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste geführt werden. Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, da er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.

**Tab. 2:** Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	potenziell betroffen nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr.			Bemerkungen
		1	2	3	
<b>Gastvögel</b>					
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>				als Gastvögel nicht betroffen
<b>Höhlen- und Nischenbrüter</b>					
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				möglicher Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten durch Schnittmaßnahmen falls ein neues Wohnhaus errichtet werden soll; Verluste sind wegen des reichen Vorkommens geeigneter Habitate in der Umgebung unerheblich.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				
<b>Gebäudebrüter</b>					
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				Verlust von Brutplätzen bei der Umsetzung der Umbaumaßnahmen. Da diese Art aber entweder jährlich neue Niststätten bildet oder bei Störungen regelmäßig neu nisten kann und in der Umgebung weitere Gebäude zur Verfügung stehen, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.
<b>Freibrüter des gehlzdurchsetzten Offenlandes</b>					
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				Verlust von potenziellen Brutplätzen im Gebusch. Da die Arten aber entweder jährlich neue Niststätten bilden oder bei Störungen regelmäßig neu nisten können und in der Umgebung adquate Habitatstrukturen zum Ausweichen zur Verfügung stehen, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				
Amsel	<i>Turdus merula</i>				
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				

### 5.2.3 Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten

Nach HMUELV (2009) ist die Betroffenheit von Arten, die nicht als allgemein häufig gelten, einzeln oder in Gilden von Arten mit ähnlichen Habitatansprüchen und Empfindlichkeiten zu prüfen. Dies gilt für

- Arten, die in der Roten Liste von Deutschland (2016) oder Hessen (2014) geführt werden (außer ausgestorbene oder verschollene Arten bzw. Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie
- streng geschützte Arten nach BArtSchV
- Koloniebrüter
- Arten, für die Deutschland oder Hessen eine besondere Verantwortung tragen



Einer artbezogenen Prüfung sind folglich der Stieglitz, die Rauchschnalbe, der Haussperling und die Wacholderdrossel zu unterziehen. Der Stieglitz und die Wacholderdrossel brüten zwar in den angrenzenden Gehölzen, die direkt von den geplanten Umbaumaßnahmen nicht betroffen sind, da aber jedoch die Möglichkeit der Errichtung eines Wohnhauses auch in diesen Bereichen besteht, werden die Artprfungen nachfolgend dennoch vorgenommen. Sie repräsentiert damit auch das (in diesem Fall sehr geringe) Gefährdungspotenzial für all die Arten, die formal keiner Betrachtung bedürfen.

Die nachfolgenden artbezogenen Bewertungsbögen geben eine Übersicht über die Eintrittswahrscheinlichkeit der artenschutzrechtlich beachtlichen Tatbestände und – im Falle des absehbaren Eintritts eines Verbotstatbestandes (rot) – eine Aussage über die Notwendigkeit und prognostizierte Wirksamkeit konfliktvermeidender bzw. vorlaufender Kompensationsmaßnahmen (CEF). Die drei in § 44 Abs. 1 BNatSchG unterschiedenen Zugriffsverbote (s. oben) sind hierbei in Spalten differenziert. Die farbigen Markierungen ergeben hierbei für jede Spalte einen Bewertungspfad. So wird deutlich, dass z.B. das Fehlen einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art im Wirkraum (=direktes Eingriffsgebiet zzgl. randlich beeinflusster Bereiche) zwar das Verbot der Nummer 3 (Habitatzerstörung i.e.S.) bereits ausschließt (grün), im Hinblick auf das Störungsverbot aber alleine nicht ausreicht (gelb). Erst, wenn individuelle Gefährdungen infolge genehmigungsinduzierter Maßnahmen (Baubetrieb, spätere Nutzung) oder Randeffekte ausgeschlossen werden können, bedürfen auch die Verbotstatbestände der Nummern 1 (Tötung) und 2 (populationsrelevante Störung) keiner weiteren Betrachtung mehr. In diesem Fall endet der Pfad grau. Lassen sich Verbote nicht ausschließen, so sind – in dieser Reihenfolge - die Wirksamkeit der sog. Legalausnahme (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), die Möglichkeit wirksamer CEF-Maßnahmen (§ 45 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) und die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Stieglitz ( <i>Carduelis carduelis</i> )				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Stieglitz nutzt vor allem Hochstaudenfluren als Nahrungsquelle und hält sich gerne in halboffenen, mosaikartig strukturierten Landschaften auf. Als Freibrüter legt er sein Nest stets gut gedeckt in Laubbäumen, gelegentlich auch in Bsche. Aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft, der Flurbereinigung und das immer häufigere Fehlen von Kraut- und Staudenfluren gehen die Bestnde zurück.				1	2	3
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>				nein	nein	nein
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Biotopverbesserung vor Ort						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

<b>Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)</b>				<b> 44 Abs. 1 Nr.</b>		
Die Rauchschwalbe brütet im inneren von Gebäuden und da in Viehstllen, die bereits früh ein hohes Insektenaufkommen vorweisen. Bestandsrückgänge werden hauptsächlich durch den Verlust von Brutplätzen verursacht, da die Viehhaltung immer mehr zurückgeht. Zusätzlich werden die Rauchschwalben während des Zugs und der Überwinterung gejagt.				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach  44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>					<b>nein</b>	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>				9		
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Biotopverbesserung vor Ort						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach  45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

<b>Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)</b>				<b> 44 Abs. 1 Nr.</b>		
Der Haussperling ist als typischer Gebudebewohner der Altortslagen seltener geworden, wobei der Rückgang des Nahrungsangebots eine ebenso große Rolle spielen dürfte wie der Verlust von Brutmöglichkeiten an den Fassaden und Dächern moderner Häuser.				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach  44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>					<b>nein</b>	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>						
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Biotopverbesserung vor Ort						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>				<b>nein</b>		<b>nein</b>
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach  45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

9) Eine Aussage zum Eintritt von Verbotstatbestand Nr. 1 und 3 kann nicht endgültig getroffen werden, da wie in Kap. 5.2.1 erläutert nicht abschließend geklärt werden kann, ob in Zukunft ein weiterer Umbau der Feldscheune erfolgen soll.

<b>Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)</b>				<b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b>		
Die Wacholderdrossel bevorzugt halboffene Kulturlandschaften mit kurzrasigen Wiesen oder Weiden mit angrenzenden Waldrändern, Feldgehölzen aber auch Streuobstbeständen und Baumbeständen. Ihr Nest baut sie frei in Laub- oder Nadelbäumen, aber auch in hohen Sträuchern, wo es meist exponiert in Stammgabelungen oder auf starken Ästen am Stamm angebracht wird.				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
<b>Individuelle Gefährdung</b>	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
<b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>					nein	
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
<b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>				nein		nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Biotopverbesserung vor Ort						
<b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>						
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
<b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
<b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>						

Im Ergebnis werden Stieglitz und Wacholderdrossel gleichermaßen beurteilt: Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden handelt und dafür nur geringfügig Sträucher entfernt werden müssen, werden keine Habitate dieser Arten zerstört. Sollte es jedoch zum Neubau eines Wohnhauses in dem dafür ausgewiesenen Bereich kommen, hat dies keine Auswirkungen, da dann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann und dies keine erheblichen Auswirkungen hat.

Für den Haussperling treten keine Verbotstatbestände ein, wenn die Umbaumaßnahmen an den Gebäuden im Winter, also außerhalb der Brutzeit, stattfinden und im Vorfeld neue Nistangebote geschaffen werden (vgl. S. 9). Der Umbau des Silos zur Wohnung fällt hingegen nicht darunter, da hier kein Potenzial für Brutmöglichkeiten vorhanden ist.

Für die Rauchschnalbe, die aktuell im Pferdestall brütet, sind Auswirkungen derzeit nicht zu erwarten, da die den übrigen Gebäuden für die Art keine Eignung besitzen.

### 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschtzten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

M1	Sämtliche Rück- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden (außer Silos) erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres
M2	Sämtliche Fll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, im Falle potenziell betroffener Winterquartiere von Fledermäusen im Oktober/November und März. <sup>10</sup> Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
M3	Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche, insbesondere die Streuobstwiese im Nordwesten, werden bei den Bauarbeiten geschont, d.h. weder befahren, noch als Lagerflächen genutzt.

### 5.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Eine abschließende Klärung eventueller artenschutzrechtlicher Erfordernisse kann erst im Vorfeld eines von dieser Satzung ermöglichten Vorhabens erfolgen. Hierbei gilt:















Von Abriss, Um- oder Anbaumaßnahmen betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind zeitnah und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. Im Fall des Nachweises oder eines Verdachts auf eine entsprechende Brut- oder Ruhestätte ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Unabhängig hiervon gilt, dass pro vorgefundene potenziellen Quartierstandort drei geeignete Ersatzquartiere zu schaffen sind. Diese können in Form von Nistkästen an vergleichbaren Standorten errichtet werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

## 6 Literatur

- BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (Hrsg., 2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Einbndige Sonderausgabe der 2. vollständig überarbeiteten Auflage von 2005. – WIEBELSHEIM (Aula).
- BÜCHNER, S. (2010): Bundes- und Landesmonitoring 2010 zur Verbreitung der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in Hessen (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Im Auftrag von HessenForst FENA, Gießen.
- DIETZ C., O. V. HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Stuttgart (Kosmos).
- HAUPT, H., G. LUDWIG, H. GRUTKE, M. BINOT-HAFKE, C. OTTO & A. PAULY (Red., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, Hrsg., 2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Wiesbaden.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

<sup>10)</sup> Gemeint sind hier nur sporadische Quartiere von Eintierern, die nicht im Vorfeld diagnostiziert werden können, wie Holzhaufen, Nistkästen oder Schuppenverkleidungen. Tradierte Quartiere unterliegen dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, ihre Entfernung erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahme.



-  Gebüsch / Gebüschpflanzung
-  Gebüsch / Ruderalfluren
-  Streuobstwiese
-  Weiden
-  Strukturreiche Hausgärten
-  Strukturarme Hausgärten / Rasen
-  Gebäude
-  Asphalt / Beton / Pflaster
-  Schotterfläche
-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Obstbaum
-  Abgrenzung der Satzung
-  Bereich, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen

P:\Neu-Anspach\Schultheißenhof\Karten\NA\_Schultheißenhof\_EAP\_LP.dwg



Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dr. Jochen Karl GmbH

Staufenberger Straße 27  
35460 Staufenberg  
Tel. (06406) 92 3 29-0  
info@ibu-karl.de

Stadt Neu-Anspach, Stt. Anspach  
Außenbereichssatzung "Schultheißenhof"



Bestandskarte  
Vegetation und Nutzung

Projekt-Nr.:	160405
gez.	U. Alles
Datum:	16.11.2017
Maßstab:	1: 750

Am Kloster...

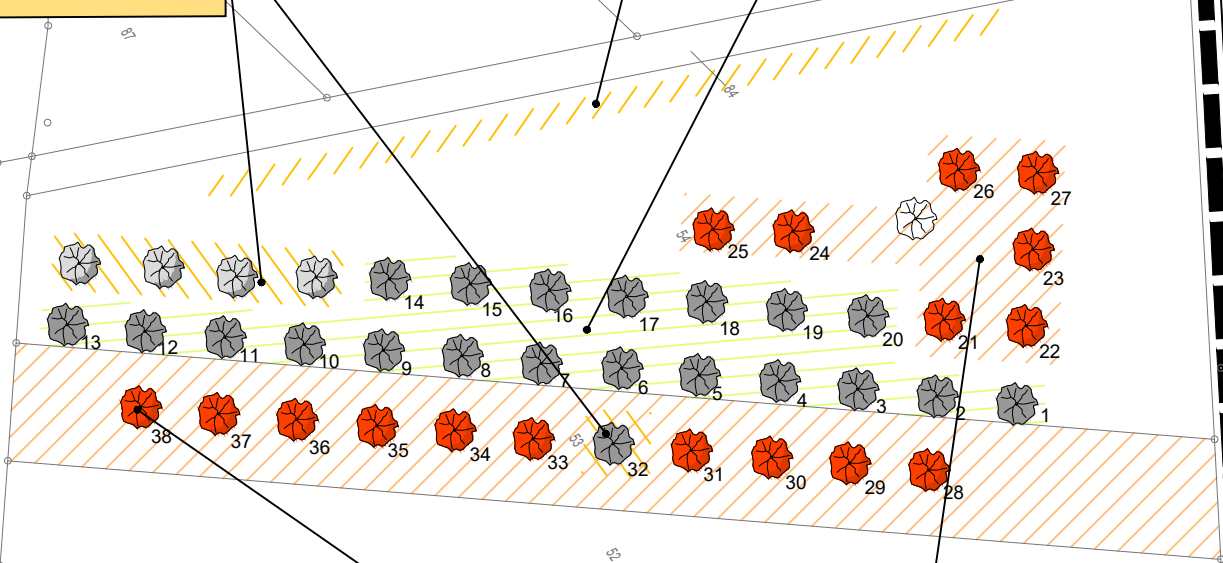
Heckenanpflanzung auf einer Länge von 110 m  
 AZ 612-701-VA-3149-13-14  
 (Umbau Feldscheune)  
 - teilweise umgesetzt

Pflanzung von 5 Obsthochstämmen  
 AZ 612-701-UN-1458-17-53  
 (Anlage eines befestigten Zugangs zur Koppel / Bau Mistplatte)

 gepflanzt   
  noch ausstehend

Pflanzung von 20 Obsthochstämmen,  
 Anlage von 2 Steinkauzröhren  
 AZ 612-701-VA-8-13-14  
 (Wohnhausenerweiterung)




Nutzungsänderung nicht umgesetzt, kein Ausgleich vorgesehen  
 AZ 612-701-VA-0709-95  
 (Nutzungsänderung Garagen in Hofladen)



Streuobst Hochstämmen (17 gepflanzt);  
 Grünlandextensivierung

Anbringung Rank- und Kletterpflanzen an Carport,  
 Freiflächengestaltung gem. damaligen Freiflächenplan  
 AZ 60/Sch 36/98 Ls-NaNa; 20; 41/1 (i.V.m. 612-701-VA-0302-98  
 (Anbau Carport / Treppenhaus)

Freiflächengestaltung gem. damaligen Freiflächenplan  
 AZ 60/21 (i.V.m. 612-701-BA-01871-98-14  
 (Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude zu Gaststätte)

-  Kompensation erfolgt
-  Kompensation teilweise erfolgt
-  Kompensation geplant



Ingenieurbüro für Umweltplanung  
 Dr. Jochen Karl GmbH

Staufenberger Straße 27  
 35460 Staufenberg  
 Tel. (06406) 92 3 29-0  
 info@jbu-karl.de

Stadt Neu-Anspach, Stt. Anspach  
 Außenbereichssatzung "Schulthei\hof"

Ausgleichsmaßnahmen

Projekt-Nr.:	160405
gez.	U. Alles
Datum:	16.11.2017
Maßstab:	1: 1.000

Flur 21

Flur 20

Am Klosterweg





Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 06.11.2017 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/278/2017

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Bauausschuss	31.01.2018	
Stadtverordnetenversammlung	07.02.2018	

**60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach  
Planungskonzeption Bahnhofstraße 73  
-Erneute Beratung**

### Sachdarstellung:

Auf die Vorlage XII/231/2017 und deren Beratung im Bauausschuss am 26.10.2017 wird Bezug genommen. Wunschgemäß werden die im Bauausschuss gestellten Fragen beantwortet. Im Übrigen wird am 21.11.2017 zu einer dem Verfahren vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingeladen.

#### I. Beantwortung des Fragenkatalogs:

**1.Feststellung: Die maximale Gebäudehöhe ist in dem Plan und in der Vorlage mit + 11,20 m angegeben. Die Bezugsebene zu dieser Höhe liegt allerdings 90 cm über dem Niveau der Bahnhofstraße. Damit ergibt sich eine tatsächlich um 0,9 m höhere Gebäudehöhe von 11,20 + 0,90 = 12,10 m.**

Die Feststellung ist richtig. Die Bauwerke erhalten einen Sockel mit ca. 0,90 m über die Bahnhofstraße. Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind nach Höhenplan gesetzt. Zur Veranschaulichung der Einfügbareit wurde eine Straßenabwicklung, die der Vorlage beigelegt ist erstellt. Danach ergeben sich folgende absolute Gebäudehöhen (Höhen bezogen auf Kanaldeckel):

<b>Neubauprojekt Bahnhofstraße 73:</b>	<b>339,70</b>
Bahnhofstraße 71:	344,03 und 344,19 und 341,39
Bahnhofstraße 75:	339,39
Wiesenau 1:	339,96
Wiesenau 3:	343,13

**2.Es ist zu prüfen ob die Ein- Ausfahrt Rampe der Garagenverordnung entspricht. Bei der vorhandenen Neigung von > 12 % zur öffentlichen Straße, muss eine geringere Fläche von 5 % mit 3,0 m Länge und 1,5 m mit max. 7,5 % Neigung vorhanden sein, um dem Fahrzeugführer einen gesicherten Blick auf den öffentlichen Verkehr und dem Bürgersteig zu gewährleisten.**

Die Bestimmungen der Garagenverordnung werden eingehalten  
Die Garagenzufahrt hat die ersten 4 m 5 % Gefälle (im UG-Plan sind die Höhen ersichtlich).

**3. Nach Lageplan reicht der Ansbach bis unmittelbar an das Baugrundstück. Innerhalb des Baugrundstücks wurde der Ansbach verrohrt.**

**Der Gebäudeteil B ist offensichtlich zentral über dem verrohrten Ansbach angeordnet. Ist eine Überbauung eines vorhandenen Fleißgewässers zulässig?**

Im Baugrundstück liegt keine Bachverrohrung.

Im Zuge der teilweisen Sanierung und Renaturierung der Ansbachverrohrung vor ca. 27 Jahren wurde die Bachverrohrung in die heutigen Grundstücke Flurstück 58/9 und 101/8 verlegt. Siehe hierzu den aktuellen Lageplan, der der Vorlage beigelegt ist.

**4. Welche Höhenüberdeckung ist zwischen dem verrohrten Ansbach und dem Boden der Tiefgarage vorhanden?**

Entfällt siehe Antwort zu 3.

**5. Ist eine Zugänglichkeit der Verrohrung unter dem Bauwerk im Reparaturfall gegeben? Welche Abmessungen hat die Verrohrung des Ansbachs?**

Entfällt siehe Antwort zu 3.

**6. Bei der Haushaltsberatung des Haushalts 2017, stand eine Sanierung des Überlaufwerks des Kanals am Ansbach zur Diskussion. Bei Starkregen kommt es offensichtlich an dem Überlaufwerk des Kanals zur Überschwemmung der Wiesen in der Wiesenau mit den Rückständen aus dem Abwasserkanal.**

**Beschwerden der Wieseneigentümer wurden zur Begründung der Sanierungsmaßnahme angeführt.**

**Ergeben sich zusätzliche Belastungen auf den Abwasserkanal aus der neuen Baumaßnahme?**

Es ergeben sich durch die Neubebauung in der Bahnhofstraße 73 keine zusätzlichen Belastungen des Kanals in der Kurt-Schumacher-Straße.

**7. Zum Verlauf des Abwasserkanals im Bereich des Baugrundstücks werden keine Angaben gemacht.**

Entfällt siehe Antwort zu 3.

**8. Die Anzahl der Besucherparkplätze ist insgesamt mit 5 Parkplätzen einschließlich des Wohn- und Geschäftshauses C angegeben. Entspricht diese Anzahl der aktuellen Bauordnung? Darüber hinaus ist hier noch die Zustimmung des Eigentümers der Privatstraße abhängig.**

Für das Projekt sind nach der Stellplatz-Satzung der Stadt 69 Stellplätze (67 Stellplätze für die Wohnungen und 2 Stellplätze für den Laden) erforderlich. Nachgewiesen werden in der Tiefgarage 64 und oberirdisch 5 Stellplätze. Damit wäre die Stellplatzsatzung eingehalten. Allerdings wurde die Zustimmung des Eigentümers der Privatstraße bisher noch nicht eingeholt.

Für den Laden könnten die Stellplätze alternativ auch mit direkter Zufahrt von der Bahnhofstraße aus, angelegt werden. Siehe hierzu Freiflächenplan - Stand 5.11.2017 –. Der Bauherr würde dann entweder die fehlenden 2 Stellplätze ablösen wollen oder die Planung der Wohnungen anpassen.

**9. Der Boden des Tankstellenbereichs ist nach Angabe in der Vorlage durch Bodenaustausch saniert. Zum Bereich der Autowerkstatt werden keine Angaben zur Bodenbelastung gemacht.**

Der Boden im Bereich der Autowerkstatt wird im Rahmen des Abbruchs untersucht und in Abstimmung mit dem Umweltamt des Regierungspräsidiums saniert.

## **II. Bürgerbeteiligung:**

Die Verwaltung hat am 21.11.2017 zu einer dem Bebauungsplanverfahren vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingeladen. Dies erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung, Hinweis auf der Homepage und persönliche Einladungen an die Eigentümer der angrenzenden bzw. benachbarten Grundstücke. Teilgenommen haben ca. 50 Personen (davon 9 aus der Bahnhofstraße einer aus der Wiesenau) Hauptsächlich wurde die Frage der Größe des Projektes und die damit verbundene Verkehrsbelastung angesprochen. Insbesondere für zu gering wurde der Nachweis von



Besucherparkplätzen befunden. In der Diskussion wurde angeregt, zu prüfen, ob auf dem ehemaligen Dreschplatz ein Parkplatz angelegt werden kann.

Der Bauherr hat zugesagt gemeinsam mit der Verwaltung Möglichkeiten zum Nachweis von Besucherparkplätzen zu prüfen. Auf dem Baugrundstück könnte z. B. der vordere Teil der Tiefgarage, in dem 9 Parkplätze nachgewiesen werden, von den hinteren abzutrennen und für die Besucher zu separieren. Dafür würden dann im hinteren Bereich Doppelparkplätze geschaffen. Aber auch die Möglichkeit der Schaffung eines Parkplatzes auf Kosten des Bauherren auf dem Dreschplatz ist vorstellbar.

### **III. Veränderungssperre:**

Abschließend wird angemerkt, dass die bereits verlängerte Laufzeit der Veränderungssperre am 29.7.2018 auslaufen wird.

Eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr setzt voraus, dass besondere Umstände vorliegen, die eine nochmalige Verlängerung erfordern. Das BVerwG aaO hat den unbestimmten Rechtsbegriff der „besondere Umstände“ wie folgt ausgelegt: Besondere Umstände liegen zunächst nur dann vor, wenn ein Planverfahren durch eine „Ungewöhnlichkeit“ gekennzeichnet wird, sei es wegen der Besonderheit des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes. Weiterhin ist ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der „Ungewöhnlichkeit“ des Falls und der für die Aufstellung des Planes mehr als üblichen Zeit erforderlich.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen in diesem Fall nicht vorliegen. Deshalb sollte das Bebauungsplanverfahren zügig und unabhängig vom Masterplan 2040 durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die der Vorlage XII/231/2017 beigefügte Planungskonzeption zur Errichtung von 3 Gebäuden mit 46 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017) auf dem Grundstück Gemarkung Anspach Flur 5 Flurstück 57/1, Bahnhofstraße 73 mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

1. Im Verfahren ist die Anforderung an den Immissionsschutz im Hinblick auf die Andienung der Gewerbeeinheiten in der Nachbarschaft insbesondere des Penny-Marktes zu prüfen.
2. Das anfallende und nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist gedrosselt zurück zu halten und im Trennsystem abzuführen.
3. Einer Ablösung von Stellplätzen wird nicht zugestimmt.
4. Es sind zusätzlich zu den nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze mindestens 15 Stellplätze für Besucher herzustellen.
5. Weitere Ergänzungen – bleibt der Aussprache vorbehalten –

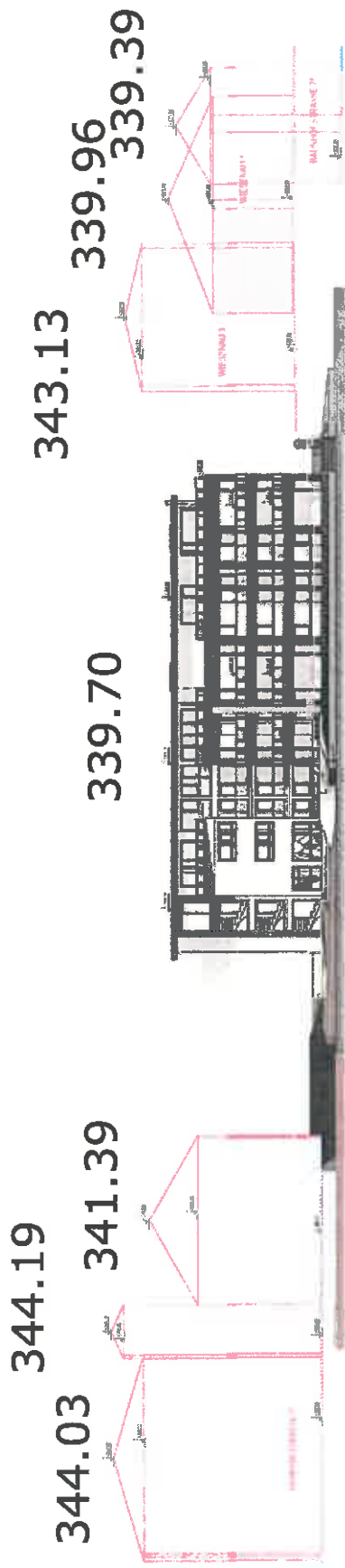
als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Bahnhofstraße 71-73 zu nehmen und das Verfahren zu betreiben. Planungsziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

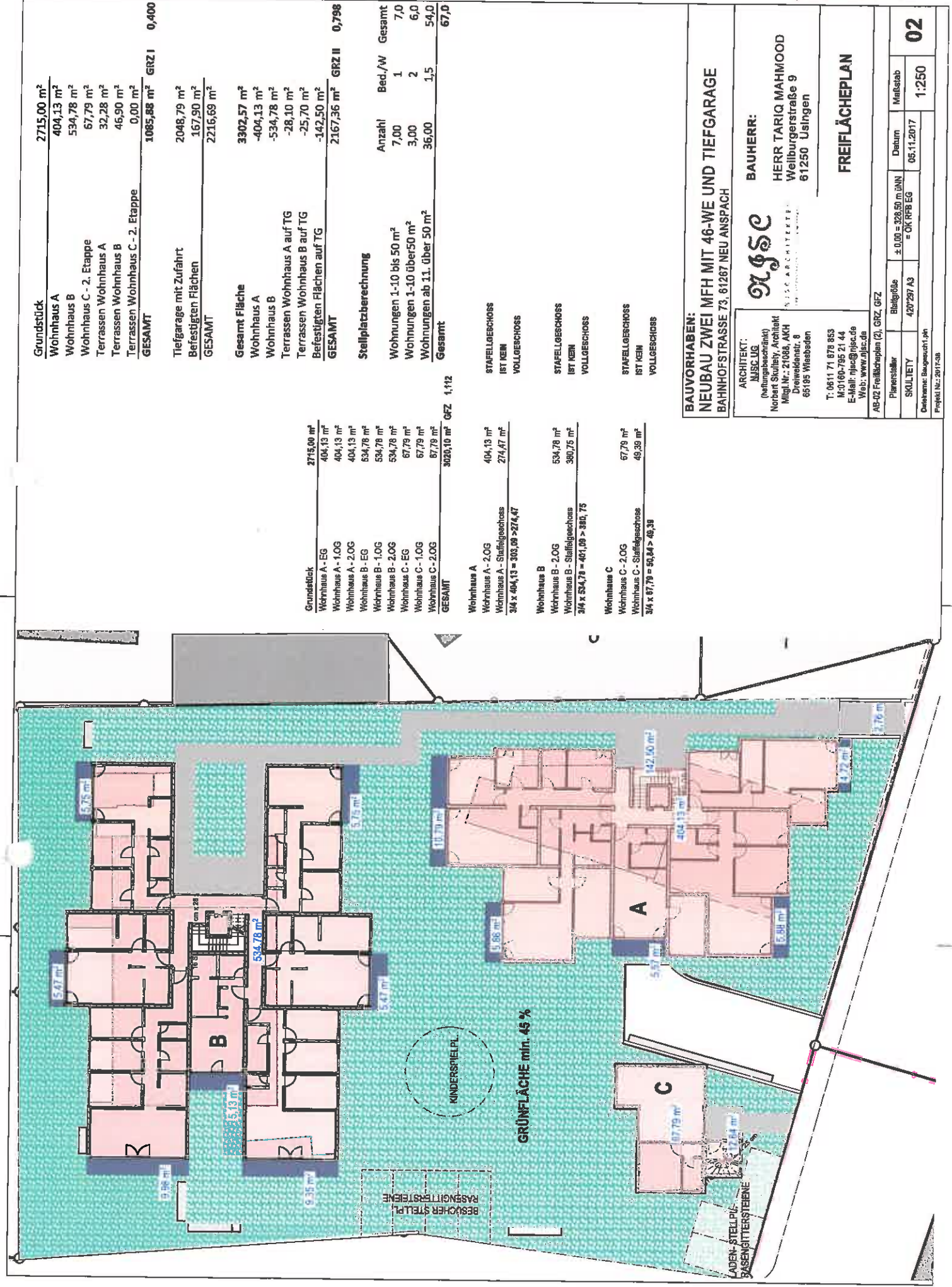
1. Straßenabwicklung Stand 5.11.2017
2. Freiflächenplan Stand 5.11.2017 – Alternative oberirdische Stellplätze
3. Lageplan Sanierung und umgelegte Bachverrohrung
4. Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73

# 5. Straßenabwicklung



Neu-Anspach,  
21.11.2017

Viola Feldmann,  
Stadt Neu-Anspach



Grundstück	2715,00 m <sup>2</sup>
Wohnhaus A	404,13 m <sup>2</sup>
Wohnhaus B	534,78 m <sup>2</sup>
Wohnhaus C - 2. Etappe	67,79 m <sup>2</sup>
Terrassen Wohnhaus A	32,28 m <sup>2</sup>
Terrassen Wohnhaus B	46,90 m <sup>2</sup>
Terrassen Wohnhaus C - 2. Etappe	0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>1085,88 m<sup>2</sup> GRZ I</b>
Tiefgarage mit Zufahrt	2048,79 m <sup>2</sup>
Befestigten Flächen	167,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>2216,69 m<sup>2</sup> GRZ II</b>
	<b>0,400</b>

<b>Gesamt Fläche</b>	<b>3302,57 m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus A	-404,13 m <sup>2</sup>
Wohnhaus B	-534,78 m <sup>2</sup>
Terrassen Wohnhaus A auf TG	-28,10 m <sup>2</sup>
Terrassen Wohnhaus B auf TG	-25,70 m <sup>2</sup>
Terrassen Wohnhaus C auf TG	-142,50 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>2167,36 m<sup>2</sup> GRZ II</b>
	<b>0,798</b>

<b>Stellplatzberechnung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Bed./W</b>	<b>Gesamt</b>
Wohnungen 1-10 bis 50 m <sup>2</sup>	7,00	1	7,0
Wohnungen 1-10 über 50 m <sup>2</sup>	3,00	2	6,0
Wohnungen ab 11. über 50 m <sup>2</sup>	36,00	1,5	54,0
<b>Gesamt</b>			<b>67,0</b>

Grundstück	2715,00 m <sup>2</sup>	GFZ	1,112
Wohnhaus A - EG	404,13 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus A - 1.OG	404,13 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus A - 2.OG	404,13 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus B - EG	534,78 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus B - 1.OG	534,78 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus B - 2.OG	534,78 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus C - EG	67,79 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus C - 1.OG	67,79 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus C - 2.OG	67,79 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMT</b>	<b>3020,10 m<sup>2</sup></b>		

Wohnhaus A	404,13 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus A - 2.OG	404,13 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus A - Stieflgeschoss	274,47 m <sup>2</sup>	314 x 404,13 = 303,09 > 274,47	
Wohnhaus B	534,78 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus B - 2.OG	534,78 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus B - Stieflgeschoss	380,75 m <sup>2</sup>	314 x 534,78 = 407,09 > 380,75	
Wohnhaus C	67,79 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus C - 2.OG	67,79 m <sup>2</sup>		
Wohnhaus C - Stieflgeschoss	49,39 m <sup>2</sup>	314 x 67,79 = 50,14 > 49,39	

**BAUVORHABEN:**  
**NEUBAU ZWEI MFH MIT 46-WE UND TIEFGARAGE**  
 BAHNHOFSTRASSE 73, 61267 NEU ANSPACH

**ARCHITECT:**  
 NJSC LUG  
 (Nutzungsbegrenzt)  
 Norbert Skultety, Architekt  
 Mital.Nr.: 21088, AKH  
 Dorotheenstr. 8  
 66195 Wittbaden

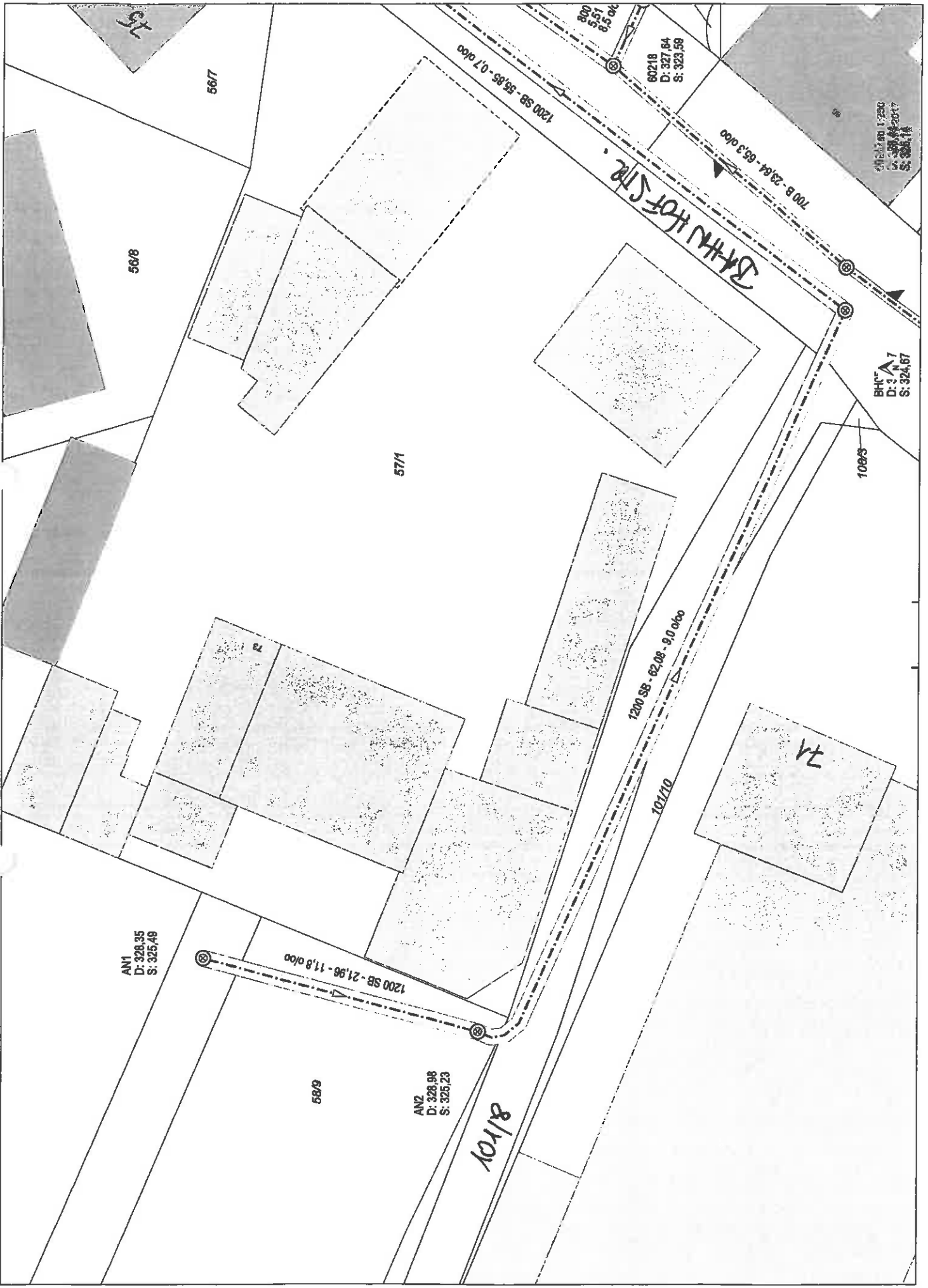
**BAUHERR:**  
 HERR TARIQ MAHMOOD  
 Weiburgerstraße 9  
 61250 Ulsingen

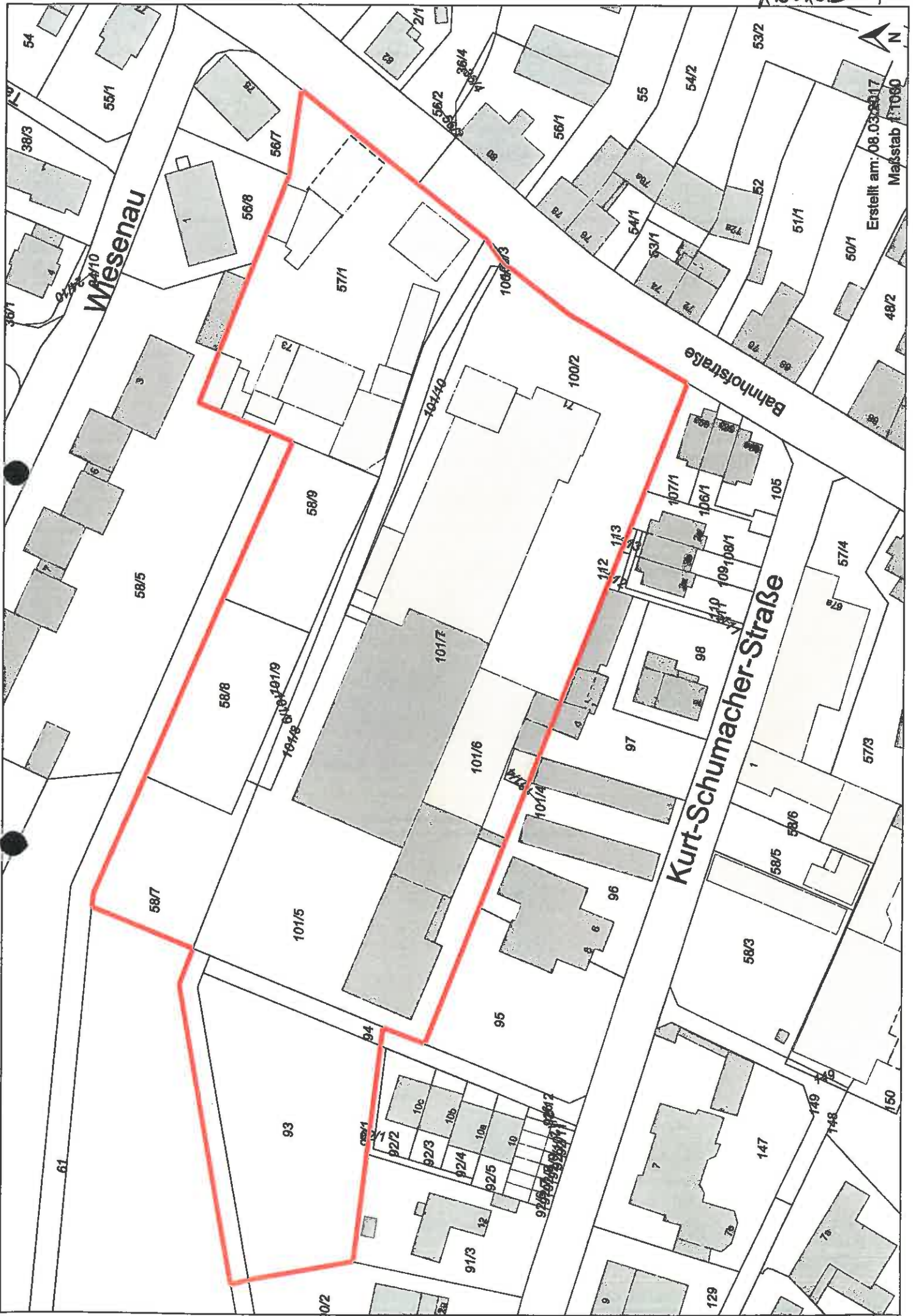
**FreiFLÄCHEPLAN**

Planensteller: AR-02 Freiflächenplan (2), GRZ, GFZ  
 Blattgröße: 420x297 A3  
 Datum: 06.11.2017  
 Maßstab: 1:250

SKULTETY  
 Datum: 06.11.2017  
 Maßstab: 1:250

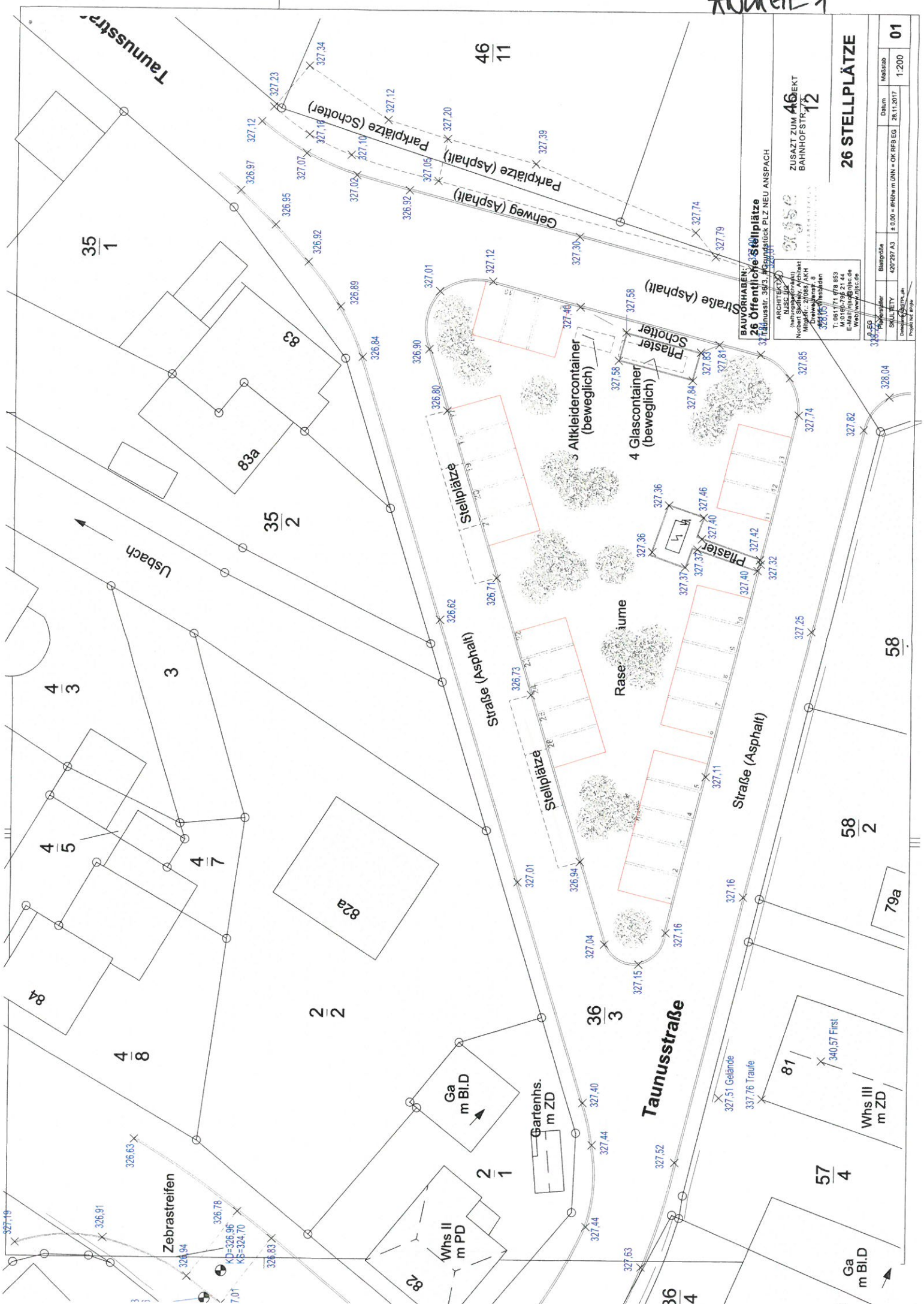
Projektl. Nr.: 2017-58





Erstellt am: 08.03.2017  
Maßstab: 1:1000

KUPLAN 1



BAUVERHÄLTNIS  
**26 Öffentliche Stellplätze**  
 31 Tannustr. 39/3, Ksgangstück PLZ NEU ANSPACH

ARCHITEKT  
 NIJSCH ARCH  
 (Hans-Jürgen Nijssch)  
 Nobert-Straße 10  
 Müggelsee, 20088 / AKH  
 Dringewerth 8  
 20088 (15) / Bestzeiten  
 T: 051 71 678 859  
 M: 0176 756 21 44  
 E-Mail: h.nijssch@nisch.de  
 Web: www.nisch.de  
 Projekt von: nisch

ZUSATZ ZUM **46** BEK  
 BAHNHOFSTR. **12**

**26 STELLPLÄTZE**

Baumgröße	400*207 A3	± 0,00 = RHöhe m.U.N.N. = OK RFB EG	Datum	28.11.2017
Blattgröße				
Blattnummer				
SKALIERUNG				
Datum				
MASSTAB				1:200
Blatt				<b>01</b>



Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 20.11.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/298/2017**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017	

**60-16-14 Bebauungsplan Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße, Stadtteil Anspach  
Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad**

- 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
- 2. Entwurfsbeschluss**

**Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 7.2.2017 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage XII/319/2016) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Festsetzung des Bebauungsplanes Grundpfad von 1988 einschließlich der zwischenzeitlich erfolgten 1. Bis 9. Änderung sowie der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bahnhofstraße 30 bzw. des geschlossenen Vergleiches und des Bebauungsplanes Am Festplatz an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen. Gleichzeitig soll die am 23.2.2016 beschlossene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Friedrich-Ebertstraße Flur 18 Flurstück 51 (Umwandlung Garten in Wohnbaugrundstück) mit abgedeckt werden. Die Zuordnung der konkreten Ökokonto-Maßnahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgt vor Beginn der Offenlegung.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 25.9. bis 27.10.2017 öffentlich aus. (Bekanntmachung im Usinger Anzeiger am 9.9.2017) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.9.2017 um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 27.10.2017 gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 12 Behörden beteiligt, hiervon 7 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

- zum Bebauungsplan Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

## **I. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **1. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 20.10.2017**

bezugnehmend auf die Anfrage vom 19.09.2017 bzgl. des o.a. Bebauungsplans Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße — Teilbereich Süd teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 4,4 ha große Plangebiet, das sich im Zentrum der Stadt Neu-Anspach befindet, die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben anzupassen und in Richtung einer standortgerechten Wohn- und Geschäftsnutzung fortzuentwickeln. Hierfür soll eine Umwidmung der Ausweisung der bisherigen baulichen Nutzungsart „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ zu „Besonderes Wohngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ gemäß Bau NVO erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung). Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die in dieser baulichen Nutzungsart ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke in dem Bereich zwischen Bahnhofstraße, Breitestraße, Taunusstraße und Friedrich-Ebert-Straße.

#### ***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose [1] bereits als Prognosefläche und teilweise als Bestand berücksichtigt wurde (siehe nachfolgende Abbildung 2), Das Planungsgebiet wird überwiegend der kanalisierten Prognosefläche F22 „Anspach Ost“ und teilweise den kanalisierten Flächen F21 „Anspach Süd“ sowie F17 „Anspach Mitte Nord“ zugeordnet.

Die Prognosefläche F22 ist an den Regenüberlauf R11 „Stockheimer Grund“, die kanalisierte Fläche 21 an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ und die Fläche F17 an den Regenüberlauf R08 „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 Berechnung [1] lagen die o.g. Regenüberlaufbauwerke unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Entlastungshäufigkeit

Maximal zulässig: 50 mal / Jahr

R08: 32-mal / Jahr

R10: 36-mal / Jahr

R11: 31-mal / Jahr

Entlastungsdauer

Maximal zulässig: 20 h

R08: 12,2 h

R10: 17,7 h

R11: 13,0 h

Im Vergleich zur bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan durch die Umwidmung der baulichen Nutzungsart keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird.

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen; die Hinweise zur Entwässerung und Abwasserentsorgung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***



## **2.Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss Schreiben vom 26.10.2017 Az.: 60.00.02**

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

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

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans befindet sich innerhalb des seit 1988 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Grundpfad“ der in Teilbereichen immer wieder geändert und überplant wurde, so dass sich planungsrechtliche Aussagen derzeit nur unter Hinzuziehung mehrerer Bebauungspläne treffen lassen. Mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan soll planungsrechtliche Klarheit geschaffen werden, wobei die Festsetzungen die aktuelle Nutzungsstruktur berücksichtigen sowie eine geordnete, städtebauliche Entwicklung, kombiniert mit einer verträglichen Nachverdichtung, ermöglichen.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne ersetzt:

- Grundpfad —2. Änderung von 1991
- Grundpfad —4. Änderung von 1998
- Grundpfad — 5. Änderung von 2001
- Grundpfad — 6. Änderung von 2003
- Grundpfad — 7. Änderung von 2009
- Grundpfad — 8. Änderung von 2010
- Grundpfad —9. Änderung von 2013
- Am Festplatz von 2015

Weiterhin werden mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Beschlüsse zur Aufstellung der folgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße
- Friedrich-Ebert-Straße, Flur 18, Flurstück 51 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

### ***Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan umfasst den innerstädtischen Bereich um das Rathaus in einer Größe von ca. 4,4 ha. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Grundpfad“ einschließlich seiner Änderungen setzt den Bereich als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO fest. Aufgrund der inzwischen veränderten Strukturen, verbunden mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstellen, soll diese Festsetzung zukünftig durch die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4a BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ersetzt werden.

Von Seiten der örtlichen Landwirtschaft wird die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der innerörtlichen Hofstellen innerhalb des Geltungsbereichs bestätigt.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden von der Planung somit zum derzeitigen Planungsstand nicht berührt.

### ***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Sollten sich im Verlauf des weiteren Verfahrens naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse ergeben, so wird gebeten, diese nicht durch Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen zu kompensieren. Stattdessen wird die Verwendung von Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, von Maßnahmen zur Aufwertung von Waldflächen oder von Maßnahmen in einem „Natura 2000-Gebiet“ angeregt.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass gemäß § 11 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur zu nutzen. Auch ländliche Kommunen im Naturraum sowie der Landesbetrieb Hessen-Forst verfügen ebenfalls über Ökokontomaßnahmen, die als Kompensation herangezogen werden können.

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

***Zur Regelung des erforderlichen Ausgleichs für den bauplanungsrechtlich im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes neu vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Eine Kompensation auf landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen.***

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße“ — Teilbereich Süd. Bei der Planung handelt es sich in erster Linie um die Anpassung an die BauNVO für einen bereits beplanten und überwiegend bebauten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsoffenlage in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden:

***Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

Umweltbericht und Eingriffsregelung

So bald als möglich ist der noch zu erstellende Umweltbericht mit der abzuarbeitenden Eingriffsregelung nachzureichen. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Somit ist dieser auch schon Teil des Vorentwurfes. Dies ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.***

***Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht unterliegt zwar den durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritten für das Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen, ist jedoch angesichts der Regelung des § 2a BauGB erst zum Entwurf des Bauleitplanes zwingend den Planunterlagen beizufügen, zumal die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch dazu dient, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln. Eine Pflicht zur Erstellung des Umweltberichtes als Bestandteil der Planunterlagen bereits für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren besteht mithin nicht.***

Die Eingrünung des Fest- und Parkplatzes mittels Bäumen und Sträuchern ist im vorgesehenen Umfang nicht ausreichend. Gem. Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach ist nach je 5 Stellplätzen ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den zeichnerisch dargestellten rund 115 Stellplätzen wären dementsprechend 23 Bäume sowie zusätzliche Strauchpflanzungen. Auch sollte die Realisierung einer stärkeren Randbegrünung des gut genutzten Grundweges als Rad- und Fußweg mit überörtlicher Bedeutung (vgl. Regionaler Flächennutzungsplan) geprüft werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen und an der Planung in der bisherigen Form weiterhin festgehalten.***

***Die im Bereich des Festplatzes getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015, die auf dem zu diesem Bebauungsplan angefertigten Gestaltungskonzept beruhen. Da es sich hierbei um eine bereits abgestimmte Planung handelt, die auch den***

**konkreten Anforderungen an die jeweiligen Nutzungen Rechnung trägt, wird vorliegend hinsichtlich der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung aus städtebaulicher Sicht kein Handlungsbedarf gesehen.**

Die Festsetzung Nr. 1.4.1 wird als ungenügend für eine ausreichende Durchgrünung der besonderen Wohngebiete bzw. urbanen Gebiete angesehen. Hierfür sind mind. 70 % der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche anzulegen. Weiter wäre zu definieren, ab wieviel qm Grundstücksfreifläche oder Grundstücksfläche ein Baum bzw. Strauch gepflanzt werden muss.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird teilweise entsprochen und die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Hinblick auf den jeweiligen Anteil entsprechend angepasst. Von weitergehenden Vorgaben wird hingegen abgesehen, da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die Überplanung bereits bestehender Bebauung und Nutzungen handelt.**

#### Artenschutz

Bzgl. des Artenschutzes fehlen Angaben zu der artenschutzrechtlichen Maßnahme „Anbringung von Nischenbrüterhöhlen“, die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, Oktober 2015) zum Bebauungsplan „Am Festplatz“ herleiten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah mitzuteilen. Ebenfalls ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Haselmausvorkommen) bei der Textlichen Festsetzung 1.4.4 ausschließlich die Strauchart Corylus avellana aufzuführen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird entsprochen. Die im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Festplatzbereiches erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Haselmausnistkästen) erfolgen im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“. Da jedoch bislang der Bebauungsplan noch nicht umgesetzt wird, wurden auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen noch nicht vorlaufend umgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.4.4 wird hinsichtlich der ausschließlichen Verwendung von Haselsträuchern angepasst.**

Darüber hinaus wird um Nachweis der umgesetzten artenschutzrechtlichen Regelung „Anbringung von vier kombinierten Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Grundpfad“, 8. Änderung gebeten.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Zum Ausgleich des Verlustes von Habitaten für Mauersegler und Fledermäuse waren die Gebäude im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes nach den diesbezüglichen Festsetzungen mit geeigneten Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse auszustatten. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und die entsprechenden Nistkästen errichtet.**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei späteren Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Belange nochmals vertieft geprüft werden müssen, da viele ältere Bestandsbäume nicht zum Erhalt vorgesehen wurden. Es wird angeregt, bis zur Entwurfsoffenlage das Gebiet auf weitere erhaltenswerte Baumbestände hin zu untersuchen und diese im Bebauungsplan mittels Erhaltungsbindung festzusetzen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet wird jedoch abgesehen, zumal der Bebauungsplan flächenhaft durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Festsetzungen zum Erhalt möglich sind. Jedoch wird der unter Punkt 11 nachfolgend vorgebrachte Hinweis als Hinweis zum Erhalt von gesundem Baumbestand in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

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 gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor

Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

Bei der Anlage von Flächen mit der Bezeichnung „öffentliche Grünflächen“ (vgl. Festsetzung Nr. 1.4) sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

***Der Anregung wird teilweise entsprochen und die entsprechende Festsetzung zum Entwurf des Bebauungsplanes um Vorgaben zum Mindestumfang von Pflanzscheiben und Pflanzstreifen ergänzt. Von weitergehenden Vorgaben wird hingegen abgesehen, da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die Übernahme der bislang für diesen Bereich bereits geltenden Festsetzungen handelt und die konkrete Ausgestaltung der Freiflächenplanung der Ausführungsplanung für den Festplatzbereich obliegt und demnach bauplanungsrechtlich keine Einschränkungen formuliert werden sollen, die der späteren Umsetzung einer zweckentsprechenden Planung entgegenstehen.***

Es wird angeregt, zu prüfen, ob eine gestalterische Festsetzung bezüglich einer Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden kann. Ebenso regen wir die Anbringung von Nistmöglichkeiten für Vögel und/oder Fledermäuse an der Fassade an.

***Der Anregung wird nicht entsprochen und von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung abgesehen, da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die Überplanung bereits bestehender Bebauung und Nutzungen handelt.***

Seitens des **Fachbereichs Wasser- Und Bodenschutz** werden keine Einwände oder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans geäußert.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Es wird jedoch auf einen Fehler in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen:  
Unter Punkt. 9 Altlasten und Bodenbelastungen wird ausgeführt, „Altstandorte ...innerhalb des Plangebiets ... sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.“ Diese Aussage ist falsch. Im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) werden für den Geltungsbereich insgesamt 5 Altstandorte (jeweils nicht bewertet bzw. noch nicht näher untersucht) geführt.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.***

**3.NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Schreiben vom 25.10.2017Az.: N1-NA4-cw**

auf Ihre Anfrage vom 20.09.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-16-14 „Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße" Teilbereich-Süd der Stadt Neu-Anspach folgender Einwand der NRM besteht:

Bei dem geplanten Gebäude „Am Festplatz 4" mit seinen Nebenanlagen kann der dort vorgesehene Baum nicht errichtet werden.

Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen Leitungsbestand und Baumstandort eingehalten wird. Die Richtlinie GVV125 ist einzuhalten.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die entsprechende textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass eine Verschiebung der Pflanzungen gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 5 m zulässig ist. Zudem werden die Standorte der Baumpflanzungen in der Planzeichnung an den aktuellen Freiflächenplan angepasst. Der Hinweis auf die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Leitungsbestand und Baumstandort wird in die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

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.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand, 069 213-26628, [a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.**

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 [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

**Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

#### **4.Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2**

**Schreiben vom 27.20.2017 Az.: 61d 02/01-113**

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

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom (Text fehlt)

Die geplanten Festsetzungen (u.a. Urbanes Gebiet, besonderes Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) liegen innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gemischten Baufläche, Bestand und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit

Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

#### Bodenschutz

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

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.053	Friedrich-Ebert-Straße 2	-Ott (Uhrenreparaturwerkstatt)
2	434.007.010-000.059	Breitestraße 14	-Schöffner (Bauunternehmen) -H. Schmidt II KG (Bauunternehmen)
3	434.007.010-000.058	Breitestraße 10	-Bangert (Eisen- und Stahldreherrei)
4	434.007.010-000.060	Breitestraße 4	-Adolf Henrici & Sohn OHG (Baugeschäft, Tankstelle)
5	434.007.010-000.082	Taunusstraße 19	-Kohlen-Jäger (Kohlenhandlung, Heizöl) -Michel (Autoreparaturwerkstatt) -Jäger (Stanzerei- u. Metallverarbeitung)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den o. g. Flächen bisher nicht bekannt. Diese Auskunft steht jedoch unter einem Vorbehalt: Das Plangebiet ist ein Mischgebiet und die letzte Validierung bzw. Datenlieferung von Gewerbeabmeldungen der Stadt Neu-Anspach erfolgte vor etwa 15 Jahren. Es ist zu erwarten, dass weitere Altstandorte im Plangebiet bestehen.

Auskünfte aus der Altflächendatei können nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang weise ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hin. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.**

#### Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht - Oberflächengewässer - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Im Plangebiet befindet sich die verdolte Usa. Da keine Planungen am Gewässer vorgesehen sind, möchte ich Ihnen folgenden Hinweis aus dem § 24 Hessisches Wassergesetz (HWG) geben: Natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verdolt), sind, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.**

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

-Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

-Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

-Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

-Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

-Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

-Hinsichtlich des Altbergbaus:

-Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse

-In der Datenbank vorliegende Informationen

-Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

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

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Auswertung vorliegender Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.**

#### **5.Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 12.10.2017 Az.: Dez. I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1138-2017**

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal kein begründeter Verdacht besteht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und demnach eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.**

#### **6.Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 02.10.2017 Az.: hs**

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.



**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Grünfläche ...“ (hier: Festplatz) dargestellt. Die teilweise davon abweichend vorgesehenen Bebauungsplan-Festsetzungen konkretisieren die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen.

Da die Gesamtplanung nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als gemischte Nutzung mit einer Freifläche im Kernbereich widerspricht, kann eine maßstabsbedingt generalisierte Anpassung der Darstellung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans erfolgen.

**Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

## **7.Syna GmbH**

**Schreiben vom 20.10.2017 Az.: Jürgen Fischer**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23.09.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und - wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

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

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

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung**

**und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.**

## II. Öffentlichkeit

1. [REDACTED] 61267 Neu-Anspach  
Schreiben vom 26.10.2017

Zu dem o.g. Bebauungsplan möchte ich als direkt Betroffene wie folgt Stellung nehmen:

Der ursprüngliche Bebauungsplan Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße aus 2016 (B-Plan 2016) soll mit diesem Bebauungsplan Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße aus 2017 (B-Plan 2017) aufgehoben werden.

Der ursprüngliche B-Plan 2016 umfasst dabei auch den räumlichen Geltungsbereich der Bahnhofstraße über die Friedrich-Ebert-Straße östlich hinaus bis zum Grundstück Flur 12 Grundstück 20/2 und 20/3. Diese Grundstücke sind nunmehr nicht mehr in dem aktuellen Bebauungsplan enthalten.

Eine Begründung hierfür ist in dem vorliegenden Planungsentwurf nicht gegeben.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Vorgabe folgend, war seitens der Stadt Neu-Anspach zunächst die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des im ursprünglichen Bebauungsplan „Grundpfad“ noch ausgewiesenen Dorfgebietes angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat daher am 23.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit einem entsprechenden Planziel gefasst. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu bereits Gelegenheit zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben. Da sich zwischenzeitlich jedoch die Planziele geändert haben und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden sollen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, den am 23.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefassten**

**Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ durch den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ aufzuheben und das Planverfahren nicht in der zunächst vorgesehenen Ausgestaltung fortzuführen.**

Ich bitte Sie daher zu begründen, warum dieses Gebiet bei der aktuellen Planung nicht berücksichtigt wurde und wann dieses Gebiet ggfs. neu beplant werden wird.

Liegt dies an den verschiedenen Stellungnahmen, die es aus diesem Gebiet bereits beim B-Plan 2016 gegeben hat? Soweit mir bekannt ist, haben sich bereits 2016 eine große Anzahl Betroffener aus diesem Gebiet gegen die geplanten Änderungen im Bebauungsplan gewendet.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Vorgabe folgend, war seitens der Stadt Neu-Anspach zunächst die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des im ursprünglichen Bebauungsplan „Grundpfad“ noch ausgewiesenen Dorfgebietes angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat daher am 23.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit einem entsprechenden Planziel gefasst. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu bereits Gelegenheit zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben. Da sich zwischenzeitlich jedoch die Planziele geändert haben und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden sollen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, den am 23.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ durch den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ aufzuheben und das Planverfahren nicht in der zunächst vorgesehenen Ausgestaltung fortzuführen.**

Der neue B-Plan 2017 hat sicher „Vorbildcharakter“ für die anliegenden Gebiete entlang der Bahnhofstraße, was die Bereiche Umwandlung von Dorf- und Mischgebiet in Urbanes Gebiet und besonderes Wohngebiet, sowie Geschosshöhe und bebaubare Fläche betrifft.

Der nun zu beschließende B-Plan wird mit Sicherheit maßgebend sein, für die in der Folge zu beschließenden B-Pläne rechts und links entlang der Bahnhofstraße.

In den kommenden Beschlüssen zu den B-Plänen wird auf diesen geänderten B-Plan 2017 sicherlich Bezug genommen werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In der Bahnhofstraße gibt es entgegen der Darstellung in der Begründung zum B-Plan 2017 auch noch landwirtschaftliche Betriebe (ggfs. im Nebenerwerb, bspw. Werner Eifert). Auch wenn diese nicht in dem aktuell zu planenden Gebiet liegen, liegen diese aber in unmittelbarer Nähe.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Nutzungsstrukturen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes haben sich in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt, sodass das für das insbesondere entlang der Bahnhofstraße bislang zum Teil noch festgesetzte Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden. Hierbei ist beachtlich, dass § 201 BauGB einen engen Begriff der Landwirtschaft zugrunde legt. Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Darüber hinaus kann**

***darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der öffentlichen oder privaten Belange der Landwirtschaft bzw. der im näheren Umfeld noch ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen im weitesten Sinne zu erwarten ist. Auch der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, hat in seiner Stellungnahme vom 26.10.2017 diesbezüglich keine Bedenken geäußert.***

Die Bahnhofstraße ist eine der Hauptverkehrsadern von Neu-Anspach und besonders prägend für das Stadtbild. Die Planung einer der Hauptstraßen von Neu-Anspach sollte Gegenstand eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sein.

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

***Die Möglichkeit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einen größeren räumlichen Zusammenhang wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nur als Grundlage für die Berücksichtigung im Rahmen von Bauleitplanungen dienen kann, für sich genommen aber keine bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben begründet. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen jedoch gerade die bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben angepasst und mithin einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden. Zugleich beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausdrücklich nur auf die wesentlichen und aufgrund der konkreten örtlichen Situation städtebaulich erforderlichen Regelungsgehalte. Ferner ist das Planungsziel des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet und Besonderes Wohngebiet) grundsätzlich dazu geeignet, auch im weiterführenden Bereich der Bahnhofstraße im Zuge weiterer Bauleitplanungen sachgerechte Festsetzungen treffen zu können.***

Es stellt sich für mich daher die Frage, warum der B-Plan 2017 nicht Teil des noch zu erstellenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Masterplans wird? Und welchen Einfluss wird der derzeitige B-Plan 2017 auf die zukünftig zu erstellenden B-Pläne entlang der Bahnhofstraße haben?

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

***Die Möglichkeit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einen größeren räumlichen Zusammenhang wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nur als Grundlage für die Berücksichtigung im Rahmen von Bauleitplanungen dienen kann, für sich genommen aber keine bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben begründet. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen jedoch gerade die bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben angepasst und mithin einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch Zusammenführung verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne und klare Vorgaben für die künftige städtebauliche Entwicklung zunächst im Bereich südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden. Zugleich beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausdrücklich nur auf die wesentlichen und aufgrund der konkreten örtlichen Situation städtebaulich erforderlichen Regelungsgehalte. Ferner ist das Planungsziel des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet und Besonderes Wohngebiet) grundsätzlich dazu geeignet, auch im weiterführenden Bereich der Bahnhofstraße im Zuge weiterer Bauleitplanungen sachgerechte Festsetzungen treffen zu können.***

#### **Grundweg**

Der derzeitige B-Plan 2017 sieht einen Mindestabstand von nur 3 m der überbaubaren Fläche zu der Grenze am Grundweg vor. Ich rege an den Abstand auf mind. 5 m auszudehnen. Der Grundweg hat innerörtlich eine große Bedeutung als Fuß-/Radwegeverbindung. Viele Einwohner nutzen den ruhigen Weg lieber als an der hektischen Bahnhofstraße entlang zu

gehen. Der Grundweg ist bislang weitgehend von Gärten gesäumt. Um dieses positive Erscheinungsbild beizubehalten, sollten keine Häuser so dicht auf die Grenze gesetzt werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird jedoch nicht entsprochen und an der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin festgehalten, zumal der Verlauf der Baugrenzen auch entlang des Grundweges im Wesentlichen der Bauflucht der bereits vorhandenen Bebauung entspricht.***

#### **Verkehrssituation Bahnhofstraße**

In der Stadtverordnetenversammlung ist immer wieder ein Diskussionspunkt die Verkehrsentlastung des Ortsteils Hausen.

Bisher gab es jedoch niemals eine Diskussion zur Verkehrs- und Lärmentlastung des alten Ortskerns von Anspach. Gerade in der Bahnhofstraße brummt der Verkehr.

Kürzlich war wegen Bauarbeiten die Straße Saalburg-Usingen gesperrt und der Verkehr zog sich durch den alten Stadtkern, so dass im Feierabendverkehr gar nichts mehr ging.

Neu-Anspach setzt weiter auf Wachstum. Dabei dürfte die aktuelle Haushaltslage allerdings gezeigt haben, dass dieses Wachstum an Einwohnern bisher nicht wirklich den Haushalt entlastet hat. Es ist vielmehr so, dass die Stadt ihren notwendigen Infrastrukturmaßnahmen hinterher hinkt und glaubt sich mit weiteren Einwohnern „retten“ zu können. Aus der Vergangenheit abgeleitet, ist dies m.E.n. ein Trugschluss. So wird in Neu-Anspach weiterhin gebaut und gebaut und auch der letzte Garten versiegelt und ein Großprojekt nach dem anderen beschlossen.

Ich würde die Stadtverordneten doch einmal bitten, bei ihren Überlegungen auch die Verkehrssituation in der Stadt im Auge zu behalten.

Als Anwohnerin der Ampel Ecke Bahnhofstraße / Breitestraße / Raiffeisenstraße wird für mich, durch die jetzt schon beschlossenen und zukünftigen Bauprojekte wie Bahnhofstraße 30, Bebauung Festplatz, Neubau Post Raiffeisenstraße, Bahnhofstraße 70, Neubau Gelände Autojäger, Neubau Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und ggfs. Gelände Röhrig in Anspach mind. ca. 200 neue Wohnungen einer erheblichen Beeinträchtigung durch die steigende Zahl an Verkehrsteilnehmern entstehen. Das bedeutet mind. 400 Pkw mehr in Neu-Anspach. Die alle mehr oder weniger vor meiner Haustüre an der Ampel stehen werden.

Was wird die Stadtverwaltung und die Stadtverordnetenversammlung zukünftig unternehmen, um auch den alten Anspacher Stadtkern vom Verkehr, Lärm und Feinstaub zu entlasten? Und wie soll das noch möglich sein?

Durch die Nachverdichtung fallen immer mehr Grünflächen auch innerörtlich einer Versiegelung zum Opfer. Welche Auswirkungen werden diese Nachverdichtungen und der zunehmende Stadtverkehr auf das innerörtliche Kleinklima haben?

Dies muss auch Berücksichtigung bei den neu aufzustellenden B-Plänen der Bahnhofstraße finden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber angesichts der Planziele des vorliegenden Bebauungsplanes nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.***

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Vorschläge sowie um Mitteilung, wie mit meinen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Abwägung umgegangen wird.

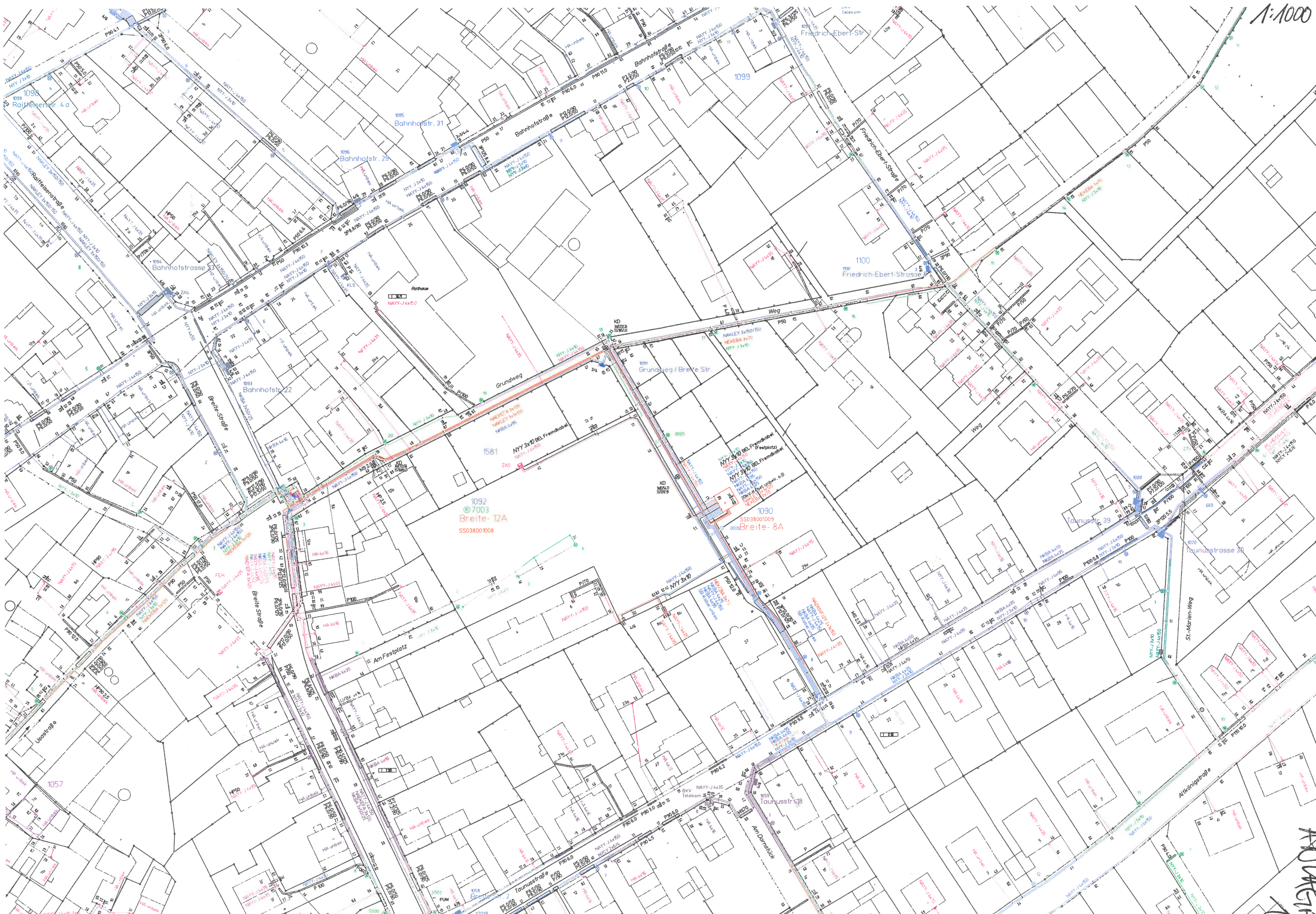
***Die Anregungen werden entsprechend der vorgenannten Punkte geprüft; das Ergebnis der Abwägung wird im weiteren Verfahren mitgeteilt.***

2. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Syna
2. Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen (Stand 15.11.2017)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Stand 15.11.2017)
4. Umweltbericht (Stand 15.11.2017)



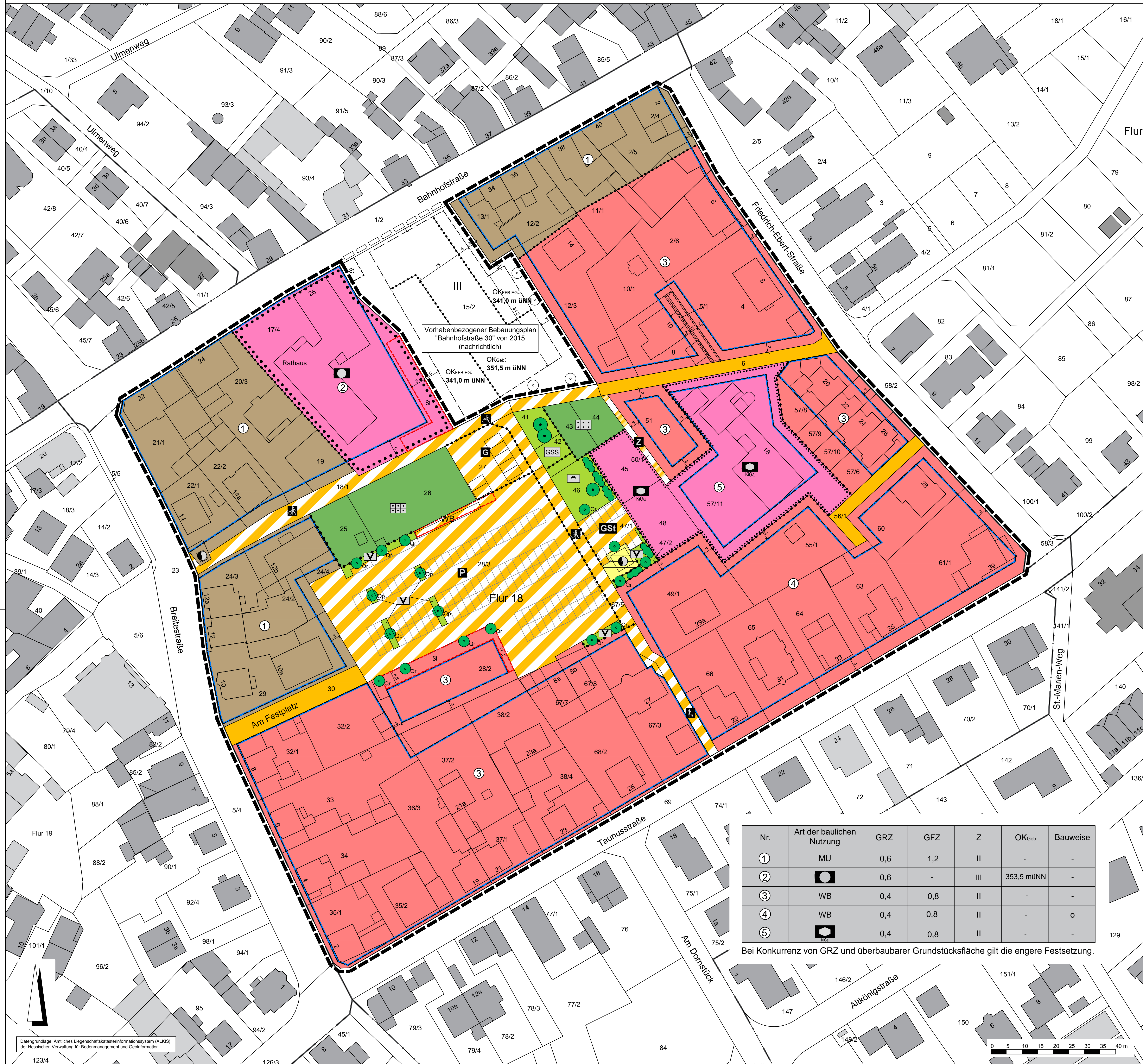
AUWG  
A



# Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

## Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße"

### Teilbereich Süd



Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>geb</sub>	Bauweise
①	MU	0,6	1,2	II	-	-
②		0,6	-	III	353,5 mÜNN	-
③	WB	0,4	0,8	II	-	-
④	WB	0,4	0,8	II	-	o
⑤		0,4	0,8	II	-	-

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

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet  
 Urbanes Gebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (mÜNN), hier:  
 OK<sub>geb</sub> Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  
 Kindergarten  
 Rathaus

##### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 Zuwegung  
 Fest- und Parkplatz  
 Garagen und Stellplätze  
 Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Flurstücks 28/2  
 Fußweg  
 Rad- und Fußweg

##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:  
 Elektrizität (Trafostation)

##### Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:  
 Verkehrsbegleitgrün  
 Bouleplatz  
 Grünschnittsammelstelle  
 Private Grünflächen; Zweckbestimmung:  
 Wohnungsnähe Hausgärten

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen  
 Erhalt von Laubbäumen  
 Anpflanzung von Laubsträuchern

##### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:  
 Stellplätze  
 Wertstoffbehälter (Altglas- und Kleidercontainer)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 10/1 zu belastende Fläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

Stellplatzaufteilungen (Aufteilung unverbindlich)  
 Bemaßung (verbindlich)  
 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofstraße 30"

#### Verfahrensvermerke:

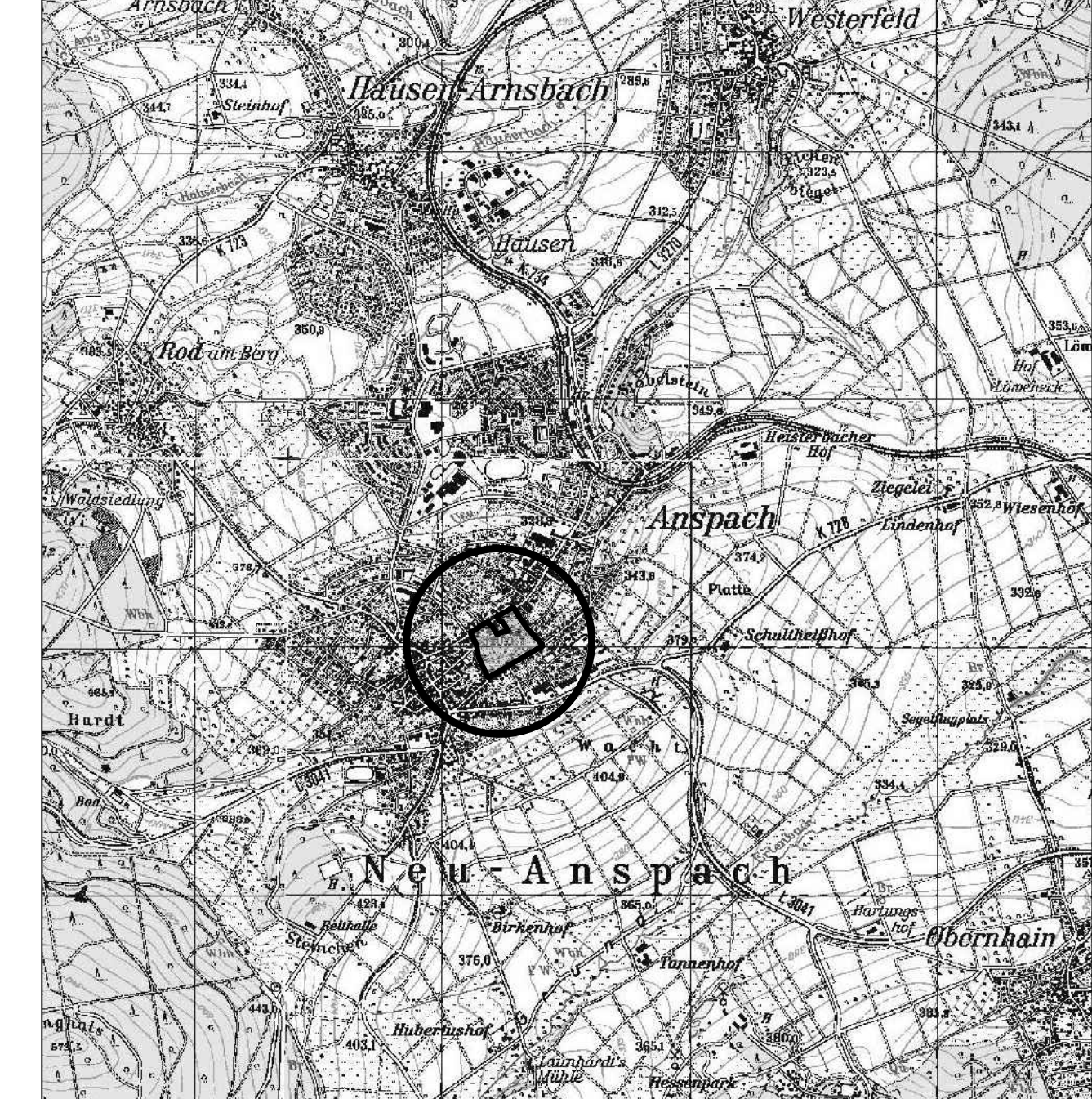
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.02.2017  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.09.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.09.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 25.09.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.10.2017  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 27.10.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.10.2017  
 Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.  
 Neu Anspach, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
 Neu Anspach, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)





---

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Textliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“**

**Teilbereich Süd**

**Entwurf**

Planstand: 15.11.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

#### **1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

### **1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.2.1 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bouleplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

1.2.2 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünschnittsammelstelle“ festgesetzten Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt von Kleinanlieferern mit einem Fassungsvermögen von maximal 15 m<sup>3</sup> sowie im Norden als Hundetoilette.

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

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme der Stellplätze im Bereich des Festplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster, zu befestigen.

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

1.4.1 Im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den zeichnerischen und nachfolgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.4.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bäume sind außerhalb von zusammenhängenden Grünflächen in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

- 1.4.3 Je Baumsymbol mit der Bezeichnung Qp in der Planzeichnung ist ein großkroniger Laubbaum der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) zwischen den geplanten Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baumsymbol mit der Bezeichnung Qr in der Planzeichnung ist ein Laubbaum der Art *Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘ (Säuleneiche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.4.4 Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher der Art *Corylus avellana* (Hasel) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 2 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 1.4.5 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 3 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

## 1.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 8.624 Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme zugeordnet.

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

### 2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Für die Eindeckung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hiervon unberührt.

### 2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

Im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Stellplatzsatzung

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

### **3.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**

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

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

### **3.4 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

### **3.5 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

Die Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise**

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

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

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 3.7 Artenauswahl

**Artenliste 1** (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

**Artenliste 2** (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

**Artenliste 3** (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.



---

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“**

**Teilbereich Süd**

**Entwurf**

Planstand: 15.11.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	8
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.5	Sonstige übergeordnete Planungen	12
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	12
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.1	Besonderes Wohngebiet	13
2.1.2	Urbanes Gebiet	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.2.1	Grundflächenzahl	16
2.2.2	Geschossflächenzahl	17
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	18
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
2.4	Flächen für den Gemeinbedarf	19
2.5	Verkehrsflächen	19
2.6	Öffentliche und private Grünflächen	20
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>20</b>
3.1	Dachgestaltung	20
3.2	Einfriedungen	21
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	21
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>21</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	21
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	22
5.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben	22
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>26</b>



<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>28</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Grundpfad“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach am 02.03.1988 als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich insgesamt acht Mal jeweils teilträumlich geändert. Zudem erfolgten 2015 weitere Anpassungen und Überplanungen im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 umfasst die Flächen zwischen der Bahnhofstraße und der Taunusstraße, im Westen begrenzt durch die Breitestraße und im Osten durch die Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Taunusstraße in Höhe des Anwesens Bahnhofstraße 80. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch vorherrschenden Nutzung setzt der Bebauungsplan entlang der Bahnhofstraße überwiegend Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977 fest. Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und dem dazugehörigen sowie dem sonstigen Wohnen. Die Nutzungsstrukturen haben sich in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt, sodass das für Dorfgebiete kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Dorfgebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden. Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Vorgabe folgend, war zunächst die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des ausgewiesenen Dorfgebietes angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat daher am 23.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit einem entsprechenden Planziel gefasst. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu bereits Gelegenheit zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben.

Die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ im Jahr 1988 durchgeführten Änderungen und Überplanungen betreffen im Einzelnen:

1. Änderung	1989	Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flur 12, Flurstücke 2/4, 3, 4/1 und 4/2 (Friedrich-Ebert-Straße 1 bis 5/5a).
2. Änderung	1991	Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flur 18, Flurstücke 15/2 und 17/4 (Bahnhofstraße 30 und Grundstück des heutigen Rathauses).
3. Änderung		wurde eingestellt
4. Änderung	1998	Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Mischgebiet sowie Ausweisung von Verkehrsflächen (Gehweg) und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flur 18, Flurstücke 67/3, 67/7, 67/8 und 68/2.
5. Änderung	2001	Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (Kleinspielfeld und Skate-Anlage im Bereich angrenzend an den Festplatz).
6. Änderung	2003	Umwidmung einer Verkehrsfläche in private Grünfläche (Gartenland) im Bereich der Flur 18, früheres Flurstück 50.
7. Änderung	2009	Umwidmung einer privaten Grünfläche (Eigentümergeärten) in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) sowie die Sicherung der Erschließung im Bereich der Flur 18, Flurstücke 45, 48 und 50/1.
8. Änderung	2010	Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Rathaus-Neubau durch Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) und Sicherung von Wegeverbindungen (Rad- und Fußweg) sowie von Parkplätzen im Bereich des Grundpfades.

9. Änderung	2013	Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Dorfgebiet im Bereich der Flur 18, Flurstücke 5/1, 8, 10/1.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“	2015	Vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Flur 18, Flurstück 15/2.
Bebauungsplan „Am Festplatz“	2015	Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung sowie die Neuordnung des Fest- und Parkplatzes.

Die Änderungen erfolgten ausschließlich im Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Breitestraße sowie unmittelbar nördlich der Friedrich-Ebert-Straße. In diesem Bereich befindet sich mittlerweile ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen, das bauplanungsrechtlich nur unter Zuhilfenahme verschiedener Bebauungspläne ablesbar und verständlich wird. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 12 und Flur 18, die Flurstücke innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Südwesten und die Taunusstraße im Süden und Nordosten begrenzten Bereichs.

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“



genordet, ohne Maßstab

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Vollzug des Aufstellungsbeschlusses zunächst nur auf den südlichen Bereich des Plangebietes begrenzt durch die Bahnhofstraße, die Breitestraße, die Taunusstraße und die Friedrich-Ebert-Straße zu beschränken. Ferner hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, den von der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2016 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ sowie den in der gleichen Sitzung gefassten Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße Flur 18 Flurstück 51“ durch den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ aufzuheben.

#### Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Neben einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst dies auch die planerische Zusammenführung der verschiedenen, für den Bereich des Plangebietes mittlerweile bestehenden Bebauungspläne und somit die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen.

**Bahnhofstraße****Friedrich-Ebert-Straße****Grundpfad****Umfeld Rathaus**

Eigene Aufnahmen (01/2016)

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes angepasst und in Richtung einer standortgerechten gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach fortentwickelt. Im gesamten Bereich des Plangebietes werden die bestehenden Nutzungsstrukturen aufgegriffen und durch die Umwidmung von bislang Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und das im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand sowie perspektivisch gesichert. Schließlich werden in Teilbereichen des Plangebietes durch Umwidmung der bisherigen Festsetzungen und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem städtebaulich verträglichen Maß die Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung geschaffen. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung der Innenentwicklung und somit der Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nachverdichtung im Innenbereich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen hingegen im Wesentlichen den bislang im Bereich des Plangebietes geltenden Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ von 2015 bleibt von der vorliegenden Planung unberührt, zumal hier über einen zwischenzeitlich geschlossenen Vergleich außerhalb der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Anpassung der ursprünglich in diesem Bereich vorgesehenen Baukonzeption geschaffen werden konnten. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden lediglich nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Westen, die Taunusstraße im Süden und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten begrenzten Bereiches mit Ausnahme des Flurstückes 15/2 (Anwesen Bahnhofstraße 30). Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 4,4 ha.

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* sowie im Bereich des Festplatzes *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Festplatz* dar, sodass aufgrund der angestrebten bestandsorientierten Überplanung innerhalb des räumlich begrenzten Plangebietes und der maßstabsbedingten Abweichungen die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist entsprechend davon auszugehen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung, wird in der Stellungnahme vom 27.10.2017 insofern ausgeführt, dass gemäß Kapitel 3.4.1 des Regionalen Flächennutzungsplanes die dargestellten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind und die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann. Seitens des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wird in der Stellungnahme vom 02.10.2017 im Hinblick auf das Entwicklungsgebot ausgeführt, dass die teilweise von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen konkretisieren. Da die Gesamtplanung nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als gemischte Nutzung mit einer Freifläche im Kernbereich widerspricht, kann eine maßstabsbedingt generalisierte Anpassung der Darstellung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans erfolgen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen auf das Bruttowohnbauland bezogene **Dichtevorgaben** einzuhalten. Da sich der Bereich des Plangebietes im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhaltepunktes der Taunusbahn und ihrer S-Bahn-vergleichbaren Taktung befindet, sprechen auch die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung für eine standortverträgliche Nachverdichtung. Demnach ist hinsichtlich des Siedlungstyps und der Dichtevorgaben grundsätzlich von der Kategorie 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltdepunkte auszugehen. Die unteren Werte dürfen hierbei nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles sowie durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet werden. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur Umgestaltung und Neuordnung im Bereich südlich der Bahnhofstraße sowie zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Fortentwicklung im Bereich des Plangebietes entsprechend der zentralen Lage im Stadtteil Anspach.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung innerhalb der Ortslage, sodass die im Bestand zu verzeichnende Unterschreitung der einschlägigen Dichtevorgaben aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, zumal durch den Bebauungsplan eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert wird.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988**, der entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch vorherrschenden Nutzung entlang der Bahnhofstraße überwiegend Dorfgebiet nach § 5 BauNVO i.d.F. von 1977 festsetzt. Darüber hinaus werden die Geltungsbereiche der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 umfasst.

#### Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988



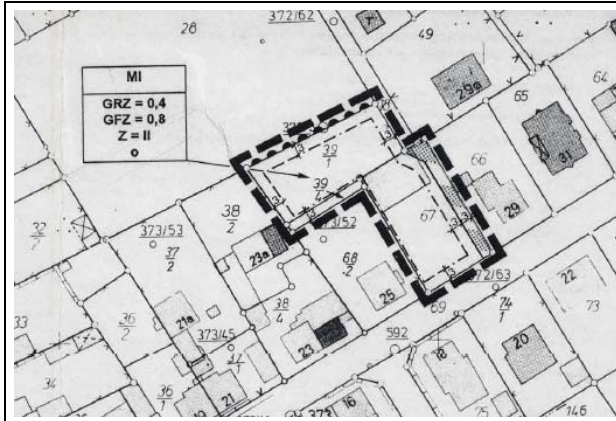
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplanes von 1991** erfolgte eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 15/2 und 17/4, Flur 18 (Bahnhofstraße 30 und Grundstück des heutigen Rathauses). Die 2. Änderung wurde mit Aufstellung der 8. Änderung von 2010 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ von 2015 ersetzt.

Im Zuge der **4. Änderung des Bebauungsplanes von 1998** erfolgte die Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Mischgebiet sowie die Ausweisung von Verkehrsflächen (Gehweg) und die Aufnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke 67/3, 67/7, 67/8 und 68/2 (Flur 18).

Im Zuge der **5. Änderung des Bebauungsplanes von 2001** erfolgte die Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (Kleinspielfeld und Skate-Anlage im Bereich angrenzend an den Festplatz. Die 5. Änderung wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt.

#### 4. Änderung



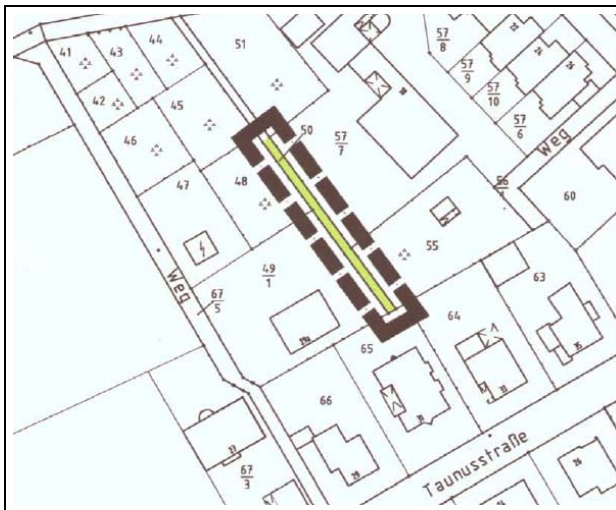
#### 5. Änderung



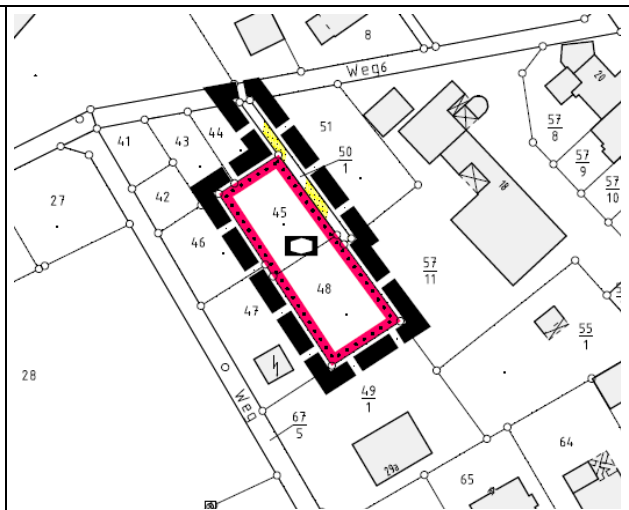
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **6. Änderung des Bebauungsplanes von 2003** erfolgte die Umwidmung einer Verkehrsfläche in private Grünfläche (Gartenland) im Bereich des früheren Flurstückes 50 (Flur 18). Im Zuge der **7. Änderung des Bebauungsplanes von 2009** erfolgte die Umwidmung einer privaten Grünfläche (Eigentümergeärten) in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) sowie die Sicherung der Ersließung im Bereich der Flurstücke 45, 48 und 50/1 (Flur 18).

#### 6. Änderung



#### 7. Änderung

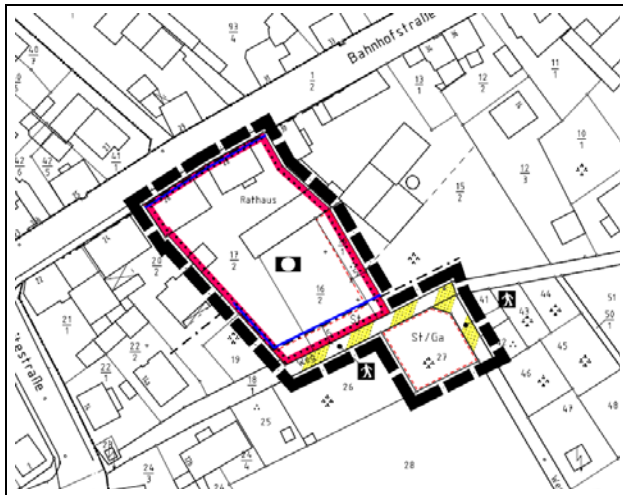


Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

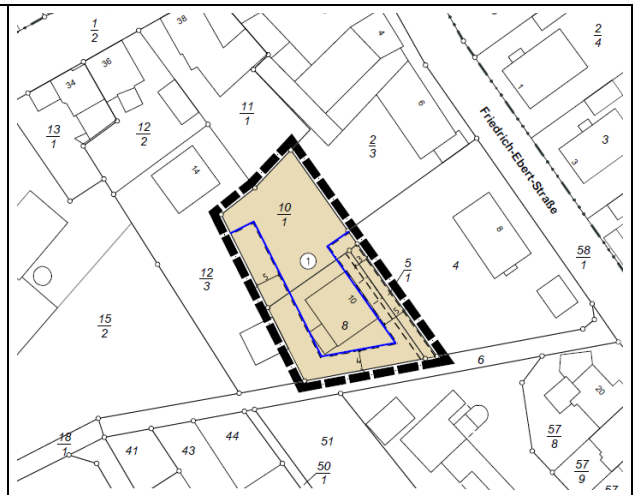
Im Zuge der **8. Änderung des Bebauungsplanes von 2010** wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Rathaus-Neubau durch Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) und die Sicherung von Wegeverbindungen (Rad- und Fußweg) sowie von Parkplätzen im Bereich des Grundpfades geschaffen. Im Zuge der **9. Änderung des Bebauungsplanes von 2013** erfolgte die Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Dorfgebiet im Bereich der Flurstücke 5/1, 8, 10/1 (Flur 18).



8. Änderung



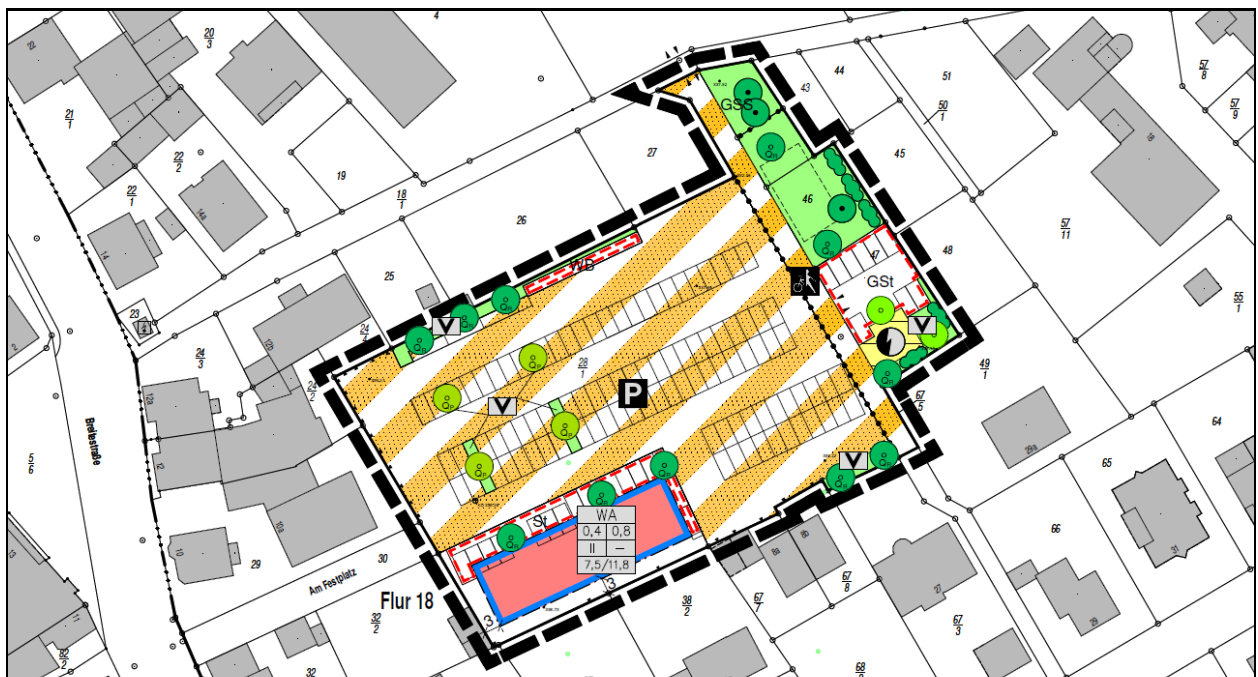
9. Änderung



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015** erfolgte schließlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung sowie für die Neuordnung des Fest- und Parkplatzes. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2015 wurden im Wesentlichen unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Neben kleineren bestandsorientierten Anpassungen wurde jedoch die Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünschnittsammelstelle“ und „Bouleplatz“ geändert.

Bebauungsplan „Am Festplatz“ von 2015



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt. Schließlich erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

### 1.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsplan** des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und die darin formulierten Ziele stellen für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. Jedoch war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Verwiesen wird daher insbesondere auf die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Dachflächen bei flach geneigten Dächern sowie auf die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich schließlich nach dem **Einzelhandelskonzept** für die Stadt Neu-Anspach in der Fassung vom 10.12.2015 für die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Anspach. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO) stehen den Zielen und Inhalten des Einzelhandelskonzeptes, das künftig als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, jedoch nicht entgegen.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan ausdrücklich der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie in Teilbereichen einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

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

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

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes angepasst und in Richtung einer standortgerechten gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach fortentwickelt. Im gesamten Bereich des Plangebietes werden daher die bestehenden Nutzungsstrukturen aufgegriffen und durch die Umwidmung von bislang Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und das im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand sowie perspektivisch gesichert. Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des Flurstückes 51 durch die Umwidmung von bislang privater Grünfläche in Besonderes Wohngebiet zudem ausdrücklich die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen.

#### **2.1.1 Besonderes Wohngebiet**

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße westlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Festplatz und der Taunusstraße und im südöstlichen Bereich des Plangebietes anstelle der bisherigen Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO nunmehr ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung nach § 4a BauNVO (Besonderes Wohngebiet) fest, da sich im Bereich des Plangebietes die Nutzungsstrukturen in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt haben und das für Dorfgebiete kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Dorfgebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden, sodass eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft nicht zu erwarten ist. Auch seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2017 ausgeführt, dass von Seiten der örtlichen Landwirtschaft die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der innerörtlichen Hofstellen im Geltungsbereich bestätigt wird und öffentliche Belange der Landwirtschaft von der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus besteht auch im Hinblick auf die grundsätzlich mögliche Festsetzung als Mischgebiet im Bestand ein deutliches Übergewicht an Wohnnutzungen, sodass auch diesbezüglich mit der Umwidmung dem Wandel der Nutzungsstrukturen im Plangebiet begegnet werden kann.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger baugebietstypischer Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen i.S.d. § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind in Besonderen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass im Besonderen Wohngebiet die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

### 2.1.2 Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Breitestraße aufgrund der hier vorherrschenden Nutzungsstruktur ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach soll in diesem Bereich die bereits im Bestand vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach gesichert und perspektivisch weiterentwickelt werden. Die Nutzungsstruktur ist in diesem Bereich durch Wohnnutzungen, Geschäftsnutzungen und sonstige gemischte Nutzungen gekennzeichnet, die zunächst für die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sprechen. Von der Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes auch in diesem Bereich wurde abgesehen, da in Besonderen Wohngebieten Einzelhandelsnutzungen nur in Form von Läden zulässig sind und vorliegend bereits im Bestand Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, die im Hinblick auf ihren Verkaufsflächenumfang und ihre Versorgungsfunktion nicht mehr unter den Begriff der Läden i.S.d. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO fallen. Darüber hinaus entspricht es den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach in diesem Bereich die Einzelhandelsnutzung auch perspektivisch zu stärken, wofür auch die Lage im zentralen Versorgungsbereich spricht. Da jedoch aufgrund des insgesamt hohen Wohnanteils in diesem Bereich die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgrund der Anforderung des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe bereits im Bestand nicht in Betracht kommt, wird hierfür ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht, aber zugleich die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein muss. Auch künftig ist entlang der Bahnhofstraße von einem hohen Wohnanteil und nicht zuletzt auch durch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die Lage innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, von einem Fortbestand gemischter Nutzungen sowie einer entsprechenden Stärkung und Ergänzung dieser Nutzungen auszugehen. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet erfolgt somit bestandsorientiert, aber zugleich auch vor dem Hintergrund einer perspektivischen Sicherung der weiteren Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Anspach.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO 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. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht auch hier dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wird auf die entsprechende Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Besonderen Wohngebiet verwiesen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest, während für das Urbane Gebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt wird. Somit erfolgt für das Urbane Gebiet eine geringfügige Erhöhung des bislang zulässigen Maßes. Im Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der in diesem Zusammenhang relevanten Änderungen wurde für das Dorfgebiet und das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der damaligen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F. von 1977. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben aber jeweils hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung für die beiden Baugebiete zurück. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu ermöglichen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für das gesamte Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet.

Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der BauNVO i.d.F. von 1977 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,4 bzw. GRZ = 0,6 kann nach der BauNVO i.d.F. von 1990 durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 bzw. GRZ = 0,8 überschritten werden.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest, während für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** festgesetzt wird, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann. Im Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der in diesem Zusammenhang relevanten Änderungen wurde für das Dorfgebiet und das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der damaligen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F. von 1977 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird weiterhin von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben jeweils aber hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung für die beiden Baugebiete zurück. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu ermöglichen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden demnach nicht angerechnet. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für das gesamte Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1977 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, nunmehr besser ausgenutzt werden.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das Besondere Wohngebiet, das Urbane Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** begrenzt.

### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 2010 im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 353,5 m ü.NN** als Obergrenze festgesetzt.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Besondere Wohngebiet Nr. 4 wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für die weiteren Teilbaugebiete des Besonderen Wohngebietes sowie für das Urbane Gebiet und für die Flächen für den Gemeinbedarf wird hingegen mangels städtebaulicher Erforderlichkeit keine Bauweise festgesetzt; diese ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst und sofern Flurstücke an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, teilräumlich auch geringfügig erweitert. Zudem erfolgte auch in weiteren Teilbereichen eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass in einem städtebaulich verträglichen Maß die Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.



## 2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der 7. Änderung von 2009 und der 8. Änderung von 2010 werden für den Bereich des bestehenden Kindergartens einschließlich der zugehörigen Freiflächen sowie für den Bereich des Rathauses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen **Kindergarten** und **Rathaus** festgesetzt. Innerhalb entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen und hinter die privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwider laufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden, um Details der Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung anpassen zu können. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch Planzeichen gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, einzelne Festsetzungen beschriebener Art getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend das Maß der baulichen Nutzung betreffend sowie auch für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen. Zudem werden im Bereich des Rathauses entsprechend den bisherigen Festsetzungen Flächen für Stellplätze ausgewiesen, deren Abgrenzung im Zuge der vorliegenden Planung an den vorhandenen Bestand angepasst wurde.

## 2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung für die Zufahrt zum Festplatz, die Stichstraße ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße (Flurstück 56/1) und erstmalig auch im Bereich des Grundpfades bis auf die Höhe der bestehenden Zuwegung zum Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Zur Sicherung der sonstigen Verkehrsflächen im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Zuwegung** zur Anbindung der Flächen des Kindergartens, **Fußweg** zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen Taunusstraße und Festplatz sowie **Rad- und Fußweg** zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung im weiteren Verlauf des Grundpfades festgesetzt. Der Bereich des Festplatzes wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen überwiegend als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmung **Fest- und Parkplatz** festgesetzt, während zur Sicherung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Flurstückes 27 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Garagen und Stellplätze** und im Bereich des Flurstückes 47/1 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Flurstückes 28/2** festgesetzt wird. Die Gemeinschaftsstellplätze wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ vorgesehen und dienen dem Stellplatznachweis für die im Zuge des Planverfahrens ermöglichte Bebauung im südwestlichen Anschluss an den Festplatz. Im Bereich des Flurstückes 27 wurden bislang nur Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die Festsetzung wird im Zuge der vorliegenden Planung angepasst und eine eindeutig definierte Fläche ausgewiesen.

## 2.6 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ werden für den Bereich zwischen dem Festplatz und der Flächen des Kindergartens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Bouleplatz** festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasser-durchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Grünschnittsammelstelle** festgesetzten Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt von Kleinanlieferern mit einem Fassungsvermögen von maximal 15 m<sup>3</sup> sowie im Norden als Hundetoilette. Die Festsetzungen wurden im Wesentlichen übernommen, jedoch wurde das zulässige Volumen des Grünschnittcontainers geringfügig erhöht und die Abgrenzungslinie zwischen den beiden Grünflächen nach Süden entsprechend der tatsächlichen Nutzungszuordnung verschoben. Hinzu kommt im Bereich des Festplatzes innerhalb der Stellplatzreihen sowie an der nördlichen und südlichen Grenze die kleinteilige Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün**.

Im Bereich südlich des Grundpfades werden bestandsorientiert sowie entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Wohnungsferne Hausgärten** festgesetzt. Die Zweckbestimmung wurde im Zuge der vorliegenden Planung zur Klarstellung angepasst; bislang wurden die privaten Grünflächen als „Eigentümergeärten“ bezeichnet. Ein städtebauliches Erfordernis für die Aufnahme weitergehender textlicher Festsetzungen wird hierfür im Übrigen nicht gesehen.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen und von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Für die Eindeckung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

### 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit insbesondere für wildlebende Kleintiere ist dabei ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

### 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind. Die Wertstoffbehälter im Bereich des Festplatzes bleiben somit von der Festsetzung unberührt.

## 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Anspach innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Westen, die Taunusstraße im Süden und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten begrenzten Bereiches, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die **Erschließung** der Baugrundstücke ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Änderungen. Jedoch wird erstmalig auch im Bereich des Grundpfades bis auf die Höhe der bestehenden Zuwegung zum Kindergarten eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung wird im Bebauungsplan darüber hinaus entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 2013 eine mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 10/1 zu belastende Fläche festgesetzt. Hierdurch wird die bestehende rückwärtige Erschließung ausgehend vom Grundpfad auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme zugeordnet.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

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

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung von Besonderem Wohngebiet, Urbanem Gebiet, entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher und privater Grünflächen kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen, innerörtlichen Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zudem handelt es sich Zuge der vorliegenden Planung nicht um die erstmalige Überplanung bislang unbebauter oder ungenutzter Flächen, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Anpassung bisheriger bauplanungsrechtlicher Vorgaben in Form einer Zusammenführung der Festsetzungen bereits rechtswirksamer Bebauungspläne. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## 7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### Wasserversorgung

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

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

#### § 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

#### § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 20.10.2017 hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose bereits als Prognosefläche und teilweise als Bestand berücksichtigt wurde. Das Plangebiet wird überwiegend der kanalisierten Prognosefläche F22 „Anspach Ost“ und teilweise den kanalisierten Flächen F21 „Anspach Süd“ sowie F17 „Anspach Mitte Nord“ zugeordnet. Die Prognosefläche F22 ist an den Regenüberlauf R11 „Stockheimer Grund“, die kanalisierte Fläche 21 an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ und die Fläche F17 an den Regenüberlauf RO8 „Bahnhofstraße“ angeschlossen. Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 lagen die o.g. Regenüberlaufbauwerke unter den maximal zulässigen Richtwerten. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan durch die Umwidmung insbesondere der Art der baulichen Nutzung keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird. Somit wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

### Trinkwasserschutzgebiet

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

## Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch verläuft entlang des Grundpfades verdoht die Usa (Flurstücke 6 und 18/1).

## Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sowie der Dachflächen von Gebäuden mit flach geneigten Dächern. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

## 9 Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2017 darauf hingewiesen, dass im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für den Geltungsbereich insgesamt fünf **Altstandorte** (jeweils nicht bewertet bzw. noch nicht näher untersucht) geführt. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme diesbezüglich ausgeführt, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bei den nachfolgend genannten Flächen bisher nicht bekannt sind und zu erwarten ist, dass weitere Altstandorte im Plangebiet bestehen.

ALTIS-Nr.	Straße	Firma
434.007.010-000.053	Friedrich-Ebert-Straße 2	Ott (Uhrenreparaturwerkstatt)
434.007.010-000.059	Breitestraße 14	Schöffner (Bauunternehmen) H. Schmidt II KG (Bauunternehmen)
434.007.010-000.058	Breitestraße 10	Bangert (Eisen- und Stahldreherei)
434.007.010-000.060	Breitestraße 4	Adolf Henrici & Sohn OHG (Baugeschäft, Tankanlage)
434.007.010-000.082	Taunusstraße 19	Kohlen-Jäger (Kohlenhandlung, Heizöl) Michel (Autoreparaturwerkstatt) Jäger (Stanzerei- u. Metallverarbeitung)

Darüber hinaus sind weitere Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## 10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.10.2017 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits **Versorgungsleitungen** und **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen Leitungsbestand und Baumstandorten eingehalten wird. Die Richtlinie GW125 ist einzuhalten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 20.10.2017 auf die vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Bei der Projektierung der **Bepflanzung** ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von 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 bestehenden Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Ferner 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 Störung der Energieversorgung zu vermeiden, haben die beauftragten Baufirmen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 26.09.2017 darauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen **Telekommunikationslinien** bei Bauarbeiten weiterhin gewährleistet bleiben müssen.



Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 12.10.2017 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2017 darauf hingewiesen, dass gesunder **Baumbestand** zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Darüber hinaus ist die Verwendung von **Unkrautschutzfolien** (sog. Geofolien oder Geovlies) innerhalb der öffentlichen Grünflächen aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 28.09.2017 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

## 12 Bodenordnung

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

## 13 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2017, Bekanntmachung: 09.09.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 25.09.2017 – 27.10.2017, Bekanntmachung: 09.09.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 27.10.2017, Frist: 19.09.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

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

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

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 15.11.2017

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“**

**Teilbereich Süd**

**Entwurf**

Planstand: 15.11.2017

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....	5
1.1.1	Ziele der Planung.....	5
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	6
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	7
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung ....	8
1.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	8
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	9
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	9
1.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen .....	9
1.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	10
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	10
1.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	10
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch) .....	10
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN BAU-, ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTEN (SOWIE SOWEIT RELEVANT ABRISSEBEDINGTEN) UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG) EINSCHLIEßLICH DER MAßNAHMEN ZU IHRER VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG BZW. IHREM AUSGLEICH UND GGF. GEPLANTER ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANGABEN IN DER EINLEITUNG SOWIE VORANGEHENDE BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) .....</b>	<b>11</b>
2.1	Boden und Wasser.....	11
2.2	Klima und Luft .....	13
2.3	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	13
2.3.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	13
2.3.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	16
2.3.3	Biologische Vielfalt.....	18
2.4	Landschaft.....	19
2.5	Natura-2000-Gebiete .....	19
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	20
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe .....	20
2.8	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	20

<b>3</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG (EINGRIFFSREGELUNG)</b> .....	<b>21</b>
3.1	Kompensationsbedarf .....	21
3.2	Eingriffskompensation .....	23
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE)</b> .....	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZU IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ZU DEN WESENTLICHEN GRÜNDEN FÜR DIE GETROFFENE WAHL</b> .....	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, FLÄCHE, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) EINSCHLIEßLICH DER DURCHFÜHRUNG VON DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN NACH § 1A ABSATZ 3 SATZ 2 BAUGB UND VON MAßNAHMEN NACH § 1A ABSATZ 3 SATZ 4 BAUGB</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN</b> .....	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN</b> .....	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>27</b>

## Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Neben einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst dies auch die planerische Zusammenführung der verschiedenen, für den Bereich des Plangebietes mittlerweile bestehenden Bebauungspläne und somit die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen.

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

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

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1 entsprechen den Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum des Stadtteils Anspach der Stadt Neu-Anspach und wird nördlich von der Bahnhofstraße, östlich von der Friedrich-Ebert-Straße, südlich von der Taunusstraße und westlich von der Breitestraße begrenzt (**Abb. 1**). Das Plangebiet weist derzeit vorwiegend Wohn- und Geschäftsnutzungen, einen Festplatz, das Rathaus, öffentliche Grünflächen mit einem Bouleplatz sowie wohnungsferne Hausgärten auf. Dementsprechend ist ein Großteil des Plangebietes bereits bebaut und versiegelt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 4,4 ha.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit 302.5 „Usinger Becken“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Das Plangebiet ist weitgehend ebenerdig. Vom Zentrum des Plangebietes steigt die Höhenlage leicht von 339 m ü. NN auf 345 m ü. NN im Süden sowie auf 342 m ü. NN im Norden und Westen an. Im östlichen Grenzbereich hält sich die Höhenlage auf 339 m ü. NN.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, eigene Bearbeitung)

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes angepasst und in Richtung einer standortgerechten gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach fortentwickelt. Im gesamten Bereich des Plangebietes werden daher die bestehenden Nutzungsstrukturen aufgegriffen und durch die Umwidmung von bislang Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand sowie perspektivisch gesichert. Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des Flurstückes 51 durch die Umwidmung von bislang privater Grünfläche in Besonderes Wohngebiet zudem ausdrücklich die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen.

#### Besonderes Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße westlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Festplatz und der Taunusstraße und im südöstlichen Bereich des Plangebietes anstelle der bisherigen Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO nunmehr ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung nach § 4a BauNVO (Besonderes Wohngebiet) fest, da sich im Bereich des Plangebietes die Nutzungsstrukturen in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt haben und das für Dorfgebiete kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Dorfgebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden.

#### Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Breitestraße aufgrund der hier vorherrschenden Nutzungsstruktur ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach soll in diesem Bereich die bereits im Bestand vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach gesichert und perspektivisch weiterentwickelt werden.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der 7. Änderung von 2009 und der 8. Änderung von 2010 werden für den Bereich des bestehenden Kindergartens einschließlich der zugehörigen Freiflächen sowie für den Bereich des Rathauses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen **Kindergarten** und **Rathaus** festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest, während für das Urbane Gebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt wird. Der Bebauungsplan setzt für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest, während für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl



von **GFZ = 1,2** festgesetzt wird, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann. Der Bebauungsplan begrenzt für das Besondere Wohngebiet, das Urbane Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** begrenzt.

#### Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung für die Zufahrt zum Festplatz, die Stichstraße ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße (Flurstück 56/1) und erstmalig auch im Bereich des Grundpfades bis auf die Höhe der bestehenden Zuwegung zum Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Zur Sicherung der sonstigen Verkehrsflächen im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Zuwegung** zur Anbindung der Flächen des Kindergartens, **Fußweg** zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen Taunusstraße und Festplatz sowie **Rad- und Fußweg** zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung im weiteren Verlauf des Grundpfades festgesetzt. Der Bereich des Festplatzes wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen überwiegend als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmung **Fest- und Parkplatz** festgesetzt, während zur Sicherung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Flurstückes 27 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Garagen und Stellplätze** und im Bereich des Flurstückes 47/1 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Gemeinschaftsstellplätze** zugunsten des Flurstückes 28/2 festgesetzt wird.

#### Grünflächen

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ werden für den Bereich zwischen dem Festplatz und der Flächen des Kindergartens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Boulevardplatz** festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Grünschnittsammelstelle** festgesetzten Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt sowie im Norden als Hundetoilette. Hinzu kommt im Bereich des Festplatzes innerhalb der Stellplatzreihen sowie an der nördlichen und südlichen Grenze die kleinteilige Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün**. Im Bereich südlich des Grundpfades werden bestandsorientiert sowie entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Wohnungsferne Hausgärten** festgesetzt. Die Zweckbestimmung wurde im Zuge der vorliegenden Planung zur Klarstellung angepasst; bislang wurden die privaten Grünflächen als „Eigentümergeärten“ bezeichnet.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Westen, die Taunusstraße im Süden und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten begrenzten Bereiches mit Ausnahme des Flurstückes

15/2 (Anwesen Bahnhofstraße 30). Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 4,4 ha.

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

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* sowie im Bereich des Festplatzes *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Festplatz* dar, sodass aufgrund der angestrebten bestandsorientierten Überplanung innerhalb des räumlich begrenzten Plangebietes und der maßstabsbedingten Abweichungen die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist entsprechend davon auszugehen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch vorherrschenden Nutzung entlang der Bahnhofstraße überwiegend Dorfgebiet nach § 5 BauNVO i.d.F. von 1977 festsetzt. Darüber hinaus werden die Geltungsbereiche der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 umfasst. Für nähergehende Erläuterungen wird an dieser Stelle auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 1.4 Verbindliche Bauleitplanung) verwiesen.

Der Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und die darin formulierten Ziele stellen für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel Siedlungsfläche mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. Jedoch war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

## **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

### Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung von Besonderem Wohngebiet, Urbanem Gebiet, entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher und privater Grünflächen kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen, innerörtlichen Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz

des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zudem handelt es sich Züge der vorliegenden Planung nicht um die erstmalige Überplanung bislang un bebauter oder ungenutzter Flächen, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Anpassung bisheriger bauplanungsrechtlicher Vorgaben in Form einer Zusammenführung der Festsetzungen bereits rechtswirksamer Bebauungspläne. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

#### Licht und Temperatur

Durch die durch den Bebauungsplan potenziell ermöglichte Bebauung im Bereich einer bisherigen Privaten Grünfläche (Flurstück 51) ist bei Nutzung der neu entstanden Gebäude von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie von einer Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen auszugehen. Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Wohn- bzw. Mischnutzung im übrigen Teil des Plangebietes als gering anzunehmen.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Nordöstlich des Park- und Festplatzes setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünschnittsammelstelle fest. Diese Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt von Kleinanlieferern mit einem Fassungsvermögen von maximal 15 m<sup>3</sup>.

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Denkbar wäre jedoch das Eintreten von Komplikationen im Bereich der verdolten Usa bei extremen Starkregen- oder Überschwemmungsereignissen im Stadtgebiet Neu-Anspach.

#### **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil mit Wohn- bzw. Mischnutzung bebaut ist und insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, sind bei Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Neuanlage von Gebäuden und Zuwegungen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen.

### **1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,4 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung wird keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan dient ausdrücklich der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen sowie in Teilbereichen einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich. Durch den Bebauungsplan wird lediglich im Bereich eines derzeitigen wohnungsfernen Hausgartens (Flurstück. 51) ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 wird in diesem Bereich eine potenzielle Flächenneuversiegelung von 294 m<sup>2</sup> vorbereitet. Da sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Anspach befindet und keine Flächen des Außenbereichs für Neubebauungen in Anspruch genommen werden, ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Flächenneuversiegelung von 294 m<sup>2</sup> als unerheblich anzusehen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

### **2.1 Boden und Wasser**

#### *Boden*

Die Böden des Plangebietes zählen zu den Böden und Flächen mit starker anthropogener Überprägung. Zum überwiegenden Teil des Plangebietes existieren daher keine Angaben hinsichtlich Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart. Einzig für den wohnungsfernen Hausgarten nördlich des asphaltierten Festplatzes (Flurstücke 25 und 26) wurde der Bodenfunktionserfüllungsgrad mit „mittel“ (**Abb. 2**) und das Ertragspotenzial mit „hoch“ bewertet. Der Boden besteht hier aus Lehm. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,3 - 0,4$  eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

#### *Wasser*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch verläuft entlang des Grundpfades verdolt die Usa (Flurstücke 6 und 18/1). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

#### *Eingriffsbewertung*

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu geringfügigen Flächenneuversiegelungen in einem Bereich, der derzeit bereits überwiegend Wohn- und Mischnutzung aufweist. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Im Besonderen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet sind mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- Je Baumsymbol mit der Bezeichnung Qp in der Planzeichnung ist ein großkroniger Laubbaum der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) zwischen den geplanten Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baumsymbol mit der Bezeichnung Qr in der Planzeichnung ist ein Laubbaum der Art *Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘ (Säuleneiche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher der Art *Corylus avellana* (Hasel) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).



**Abb. 2:** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: weiß umrandet (Quelle: BodenViewerHessen, Stand: 21.11.2017)

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

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

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

## 2.2 Klima und Luft

Bezüglich des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen hohen Versiegelungsgrad mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

## 2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

### 2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im September sowie im November 2017 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (**Anhang**) kartografisch umgesetzt.

Im Plangebiet findet sich jeweils entlang der Straßen Taunusstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Bahnhofstraße und Breitestraße vorwiegend eine Mischung aus älterer und neuerer Wohnbebauung, die gepflasterte Hofflächen sowie Vor- und Hausgärten (Vielschnittrassen, Ziersträucher, Schnitthecken, einzelne Obst-, Laub- und Nadelgehölze, **Abb. 3**) aufweist. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein asphaltierter Park- und Festplatz, der nordwestlich an eine Fläche mit leicht ruderalisiertem Grünland angrenzt. Östlich des Park- und Festplatzes ist ein Bouleplatz lokalisiert, der von einzelnen Laubgehölzen (**Abb. 4**) sowie einer schmalen Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*, in Richtung Osten) umrahmt wird. Nördlich des Park- und Festplatzes sowie östlich des Bouleplatzes bestehen wohnungsferne Hausgärten, die Volieren, Vielschnittrassen, Obstbäume und Gartenhütten **aufweisen (Abb. 5)**. Der nördlich des Park- und Festplatzes gelegene wohnungsferne Hausgarten ist aufgrund der nicht allzu intensiven Pflege sowie des Vorhandenseins von verschiedenen Laubgehölzen, wie beispielsweise *Betula pendula* (Hänge-Birke) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und verschiedenen Obstbäumen sowie Kletterpflanzen, wie *Clematis vitalba* (Gewöhnliche Waldrebe) und *Humulus lupulus* (Hopfen), sehr strukturreich (**Abb. 6**). Auch die Freiflächen des im Osten des Plangebietes gelegenen Kindergartens weisen aufgrund einer hohen Anzahl an Obst- und Laubgehölzen eine hohe Strukturvielfalt auf. Auch ein südwestlich des Rathauses gelegener Hausgarten lässt sich aufgrund eines recht ausgeprägten Streuobstbestandes als strukturreich bezeichnen.

Zwischen Park- und Festplatz und dem nördlich gelegenen wohnungsfernen Hausgarten besteht eine schmale Fläche, die eine Ruderalflur aufweist (**Abb. 7**). Diese besteht aus den folgenden Arten:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Arctium minus</i>	Kleine Klette
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut

<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Oenothera biennis</i>	Gemeine Nachtkerze
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



**Abb. 3:** Wohnhäuser mit Vorgärten



**Abb. 4:** Blick auf den Bouleplatz und die ihn umgebenden Gehölze



**Abb. 5:** Eher strukturarmer wohnungsferner Hausgarten (Flurstück 51)



**Abb. 6:** Strukturreicher wohnungsferner Hausgarten nördlich des Park- und Festplatzes

Nordwestlich (**Abb. 8**) sowie nördlich und südöstlich des Park- und Festplatzes befinden sich Flächen, die ein ruderalisiertes, artenarmes Grünland aufweisen. Die folgenden Pflanzenarten konnten hier während der Begehung verzeichnet werden:

<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium fontanum</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Galinsoga parviflora</i>	Kleinblütiges Knopfkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer



<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Taraxacum sect. Taraxacum</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



**Abb. 7:** Ruderalstreifen zwischen Park- und Festplatz und strukturreichem wohnungsfernen Hausgarten



**Abb. 8:** Leicht ruderalisiertes Grünland nordwestlich des Park- und Festplatzes



**Abb. 9:** Vielschnitttrassen und Zierbeete südlich des Rathauses



**Abb. 10:** An das Plangebiet angrenzende Brachfläche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 30“ von 2015

Im nördlichen Teil des Plangebietes existieren auf den Stellplatzflächen des Rathauses (**Abb. 9**) sowie im Zentrum des Plangebietes um Garagen und Stellplatzflächen schmale Bereiche mit Zierbeeten, die beispielsweise die Art *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel) und junge angepflanzte Laubbäume aufweisen.

#### Angrenzende Biotop- und Nutzungstypen

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 30“ von 2015 an das Plangebiet an. Dieser Bereich wird derzeit von ruderalen, brachliegenden Grünflächen (artenarm) eingenommen (**Abb. 10**).

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Bereiche, Vielschnittrasen, Zierbeete) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Eine mittlere Wertigkeit erlangen die Einzelgehölze auf dem ruderalisierten Grünland sowie die Gehölze rund um den Bouleplatz. Auch die wohnungsfernen Hausgärten östlich des Bouleplatzes besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit. Aufgrund ihrer Strukturvielfalt sind der wohnungsferne Hausgarten nördlich des Park- und Festplatzes, die Freiflächen des Kindergartens sowie der Hausgarten mit Streuobstbestand südwestlich des Rathauses als naturschutzfachlich hochwertig zu betrachten. In diesen Bereichen sieht der Bebauungsplan jedoch keine Bebauung oder Umnutzung vor, sodass diese von der Planung unberührt bleiben.

Insgesamt sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

### **2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Festplatz“ wurden in einem Teil des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ im Jahr 2015 faunistische Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln und Haselmäusen durchgeführt (**Abb. 11**). Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt.

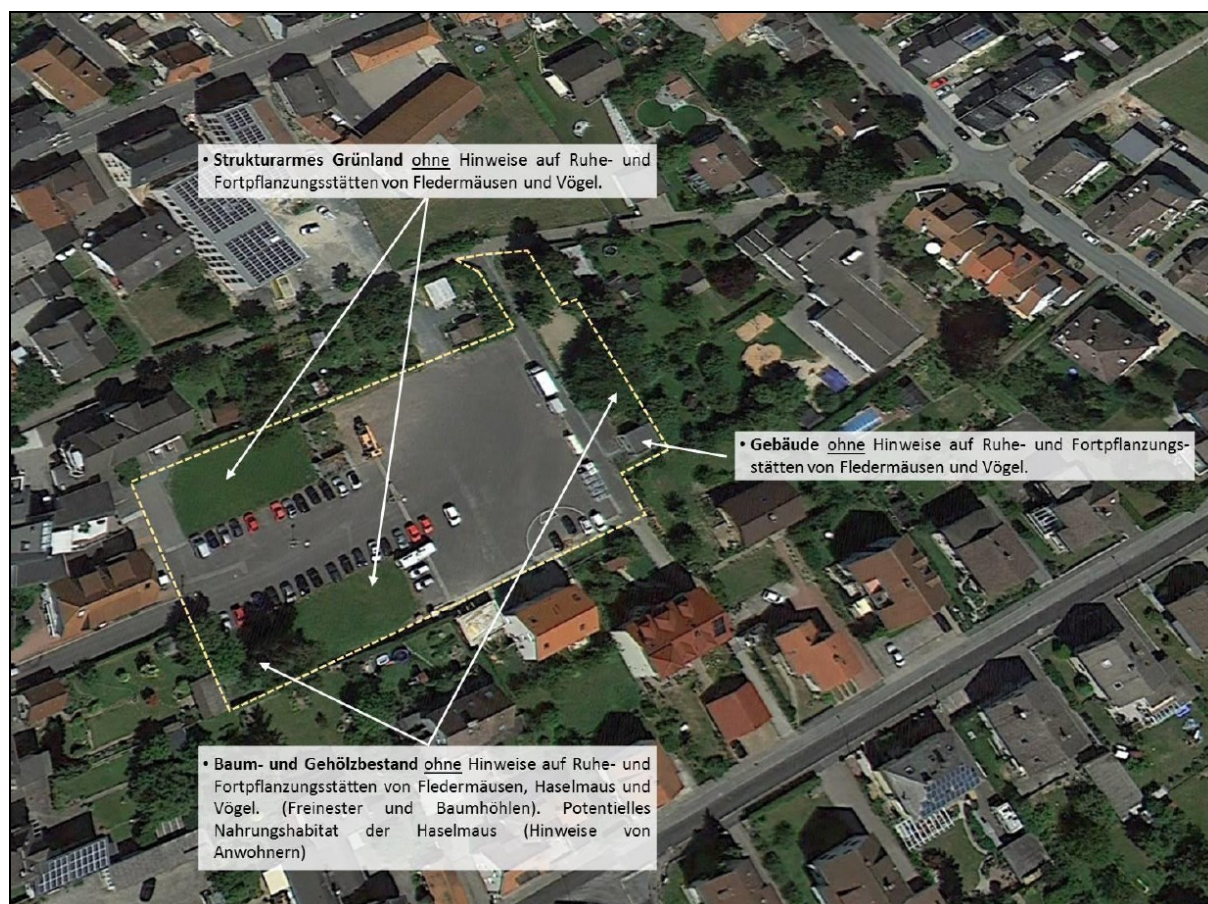
#### Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

##### *Vögel*

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Festplatz“ als typisches Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebende Arten konnte nicht festgestellt werden. Reviervorkommen von streng geschützten Arten und Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht gefunden. Aufgrund der gegebenen Habitatstruktur ist auch nicht solchen zu rechnen. Die nachweislich und potentiell im Gebiet vorkommenden artenschutzrechtlich besonders relevanten Nahrungsgäste (Haussperling, Mehl- und Rauchschnalbe, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel) weisen durch die nur lose Habitatbindung artenschutzrechtlich kein Konfliktpotential auf. Zudem bietet die Umgebung auch ein ausreichendes Angebot adäquater Lebensräume.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sowie von Störungen (BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1-3) sind folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zum Ausgleich wegfallender potentieller Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sollten zwei Nistkästen angebracht und regelmäßig gepflegt werden. Geeignet wäre beispielsweise folgender Nistkastentyp: Nischenbrüterhöhlen z.B. Schwegler Typ 1N



**Abb. 11:** Ergebnisse der faunistischen Beobachtungen, Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Festplatz“ = weiß umrandet (Quelle: Plan Ö (2015): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Festplatz“)

### Haselmaus

Für die Haselmaus kann das Planungsgebiet einen Teilaspekt eines Revierraums darstellen. Hierbei kommt vor allem den Bereichen rund um den Bouleplatz mit einem ausreichenden Angebot von Haselnuss und Walnuss eine besondere Bedeutung bei. Aufgrund der fehlenden Nachweise von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist diesen Bereichen allerdings höchstens eine Bedeutung als Nahrungsraum zuzurechnen.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren können jedoch nur bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Bäume und Gehölze sind vor der Fällung auf das Auftreten von Haselmäusen (auch Kobel) zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Im Umfeld sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), davon mind. einer vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Neuanlage von Haselnussgehölzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Artenschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“

Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Festplatz“ von 2015 ersetzen, sind die zuvor aufgelisteten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auch weiterhin im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzen. Da durch die artenschutzrechtlichen Untersuchungen von 2015 ein Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans abgedeckt wird, die Untersuchungen noch recht aktuell sind und die nicht untersuchten Teilflächen des Plangebietes den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Festplatz“ stark ähneln bzw. überwiegend stark versiegelt und bebaut sind, wird von weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen abgesehen. Im gesamten Plangebiet ist das im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannte avifaunistische Arteninventar zu erwarten. Von Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten ist nicht auszugehen. Die aufgelisteten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd anzuwenden.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

### **2.3.3 Biologische Vielfalt**

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen.

Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

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

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

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende

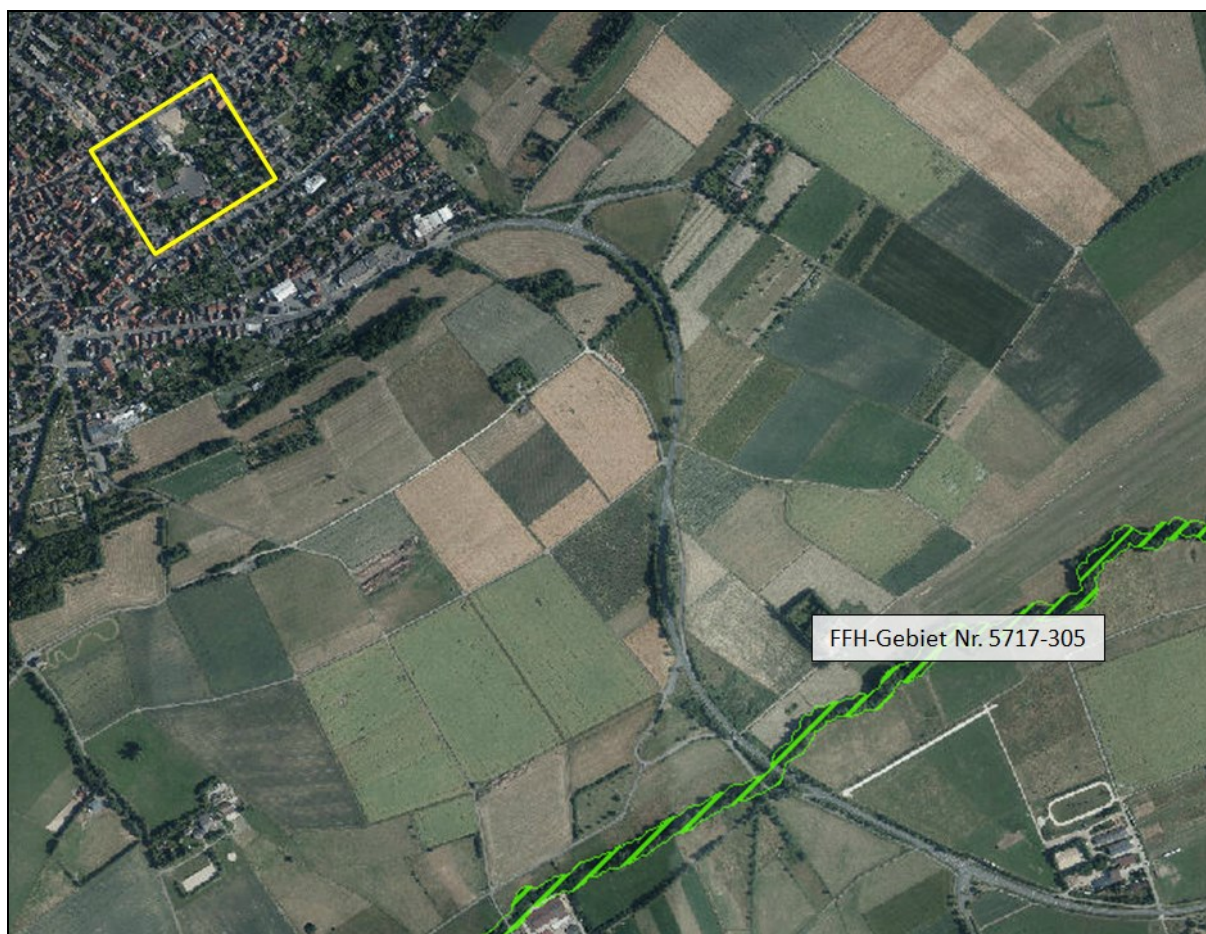
Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

## 2.4 Landschaft

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den Bebauungsplan nur geringfügige bauliche Anlagen bzw. Erweiterungen vorbereitet werden, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

## 2.5 Natura-2000-Gebiete



**Abb. 12:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 20.11.2017, eigene Bearbeitung)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In über 1,2 km südöstlicher Entfernung befindet sich das über 62 ha große FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (**Abb. 12**). Dieses Schutzgebiet weist den prioritären Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-Richtlinie \*91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) sowie Vorkommen der nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützten Art *Cottus gobio* (Groppe) auf.

Aufgrund der gegebenen Entfernung des Vorhabens zu dem beschriebenen Natura-2000-Gebiet können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele voraussichtlich ausgeschlossen werden.

## 2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Wohnen bzw. Siedlung:

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen angepasst sind, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

- Erholung:

Der Bouleplatz wird durch den Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bouleplatz“ festgesetzt und bleibt damit der Öffentlichkeit zugänglich. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Plangebiet insgesamt keine hohe Eignung als Ort für Erholungssuchende. Neben dem Bouleplatz sind lediglich die wohnungsfernen Hausgärten der Erholung dienlich. Hier erfolgt durch die Umwidmung eines wohnungsfernen Hausgartens in ein Besonderes Wohngebiet eine leichte Einschränkung der Erholungseignung im privaten Bereich.

## 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

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

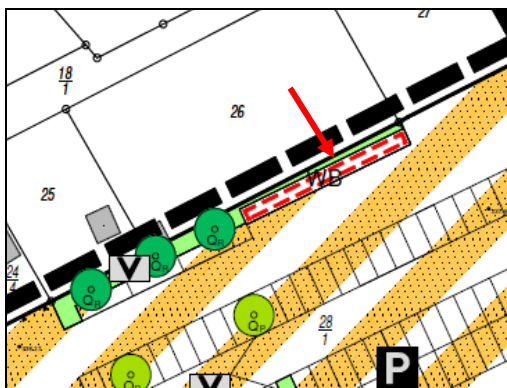
### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

#### 3.1 Kompensationsbedarf

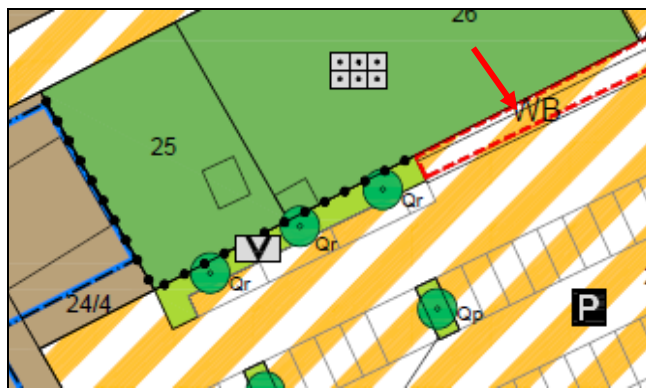
Der Bebauungsplan setzt für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Da sich in diesem Bereich die Grundflächenzahl nicht ändert, ist für die Planung in diesem Bereich keine Kompensation notwendig.

Für das Urbane Gebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“, für die durch den ursprünglichen Bebauungsplan „Grundpfad“ eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 gilt, wird nun jedoch durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Somit erfolgt eine geringfügige Erhöhung des bislang zulässigen Maßes. Eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 entspricht der damaligen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F. von 1977. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für das gesamte Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der BauNVO i.d.F. von 1977 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,4 bzw. GRZ = 0,6 kann nach der BauNVO i.d.F. von 1990 durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 Bau-NVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 bzw. GRZ = 0,8 überschritten werden. Dies bedeutet, dass selbst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 im Urbanen Gebiet sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ insgesamt eine geringere Versiegelung ermöglicht wird, da hier nun die Anlage von Nebenanlagen begrenzt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ wird die durch den Bebauungsplan „Festplatz“ von 2015 umgrenzte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wertstoffbehälter (Altglas- und Kleidercontainer)“ nach Norden hin vergrößert (**Abb. 13 und 14**) und überlagert nun eine schmale Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ (17 m<sup>2</sup>). Aufgrund der Kleinflächigkeit des überplanten Straßenbegleitgrüns sowie der Tatsache, dass durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im Besonderen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet auf ein Maß von GRZ = 0,4 und GRZ = 0,6 entsprechend des aktuellen Rechtsstands insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig ist, kann die Überplanung der 17 m<sup>2</sup> großen Fläche mit Straßenbegleitgrün als ausgeglichen betrachtet werden.

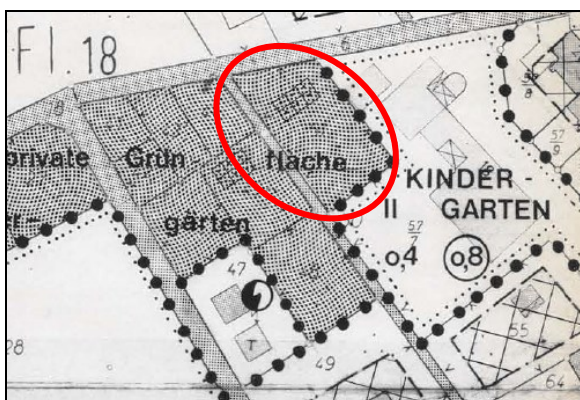


**Abb. 13:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Festplatz“ von 2015; roter Pfeil zeigt auf die 17 m<sup>2</sup> große Fläche mit Straßenbegleitgrün

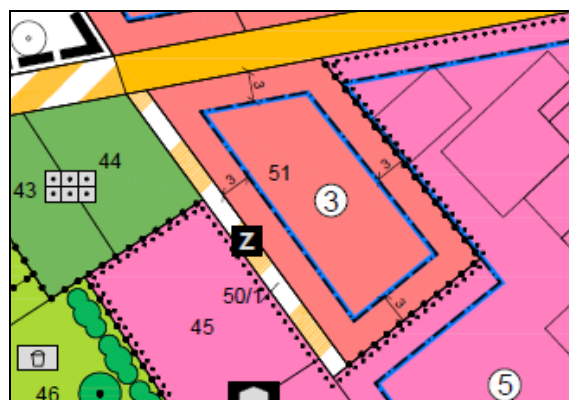


**Abb. 14:** Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplan; die schmale Fläche mit Straßenbegleitgrün fehlt und wird von der umgrenzten Fläche für Wertstoffbehälter überlagert

Durch den Bebauungsplan wird ein Wohnungsferner Hausgarten (Eigentümergehen, Flurstück 51) in ein Besonderes Wohngebiet umgewandelt (**Abb. 15 und 16**). Hier wird daher eine Bebauung ermöglicht, für die eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.



**Abb. 15:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Festplatz“ von 2015; Eigentümergehen auf dem Flurstück 51 = rot umrandet



**Abb. 16:** Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplan; der ehemalige Eigentümergehen (Flurstück 51) ist in ein Besonderes Wohngebiet umgewandelt

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung im Bereich des derzeitigen Wohnungsfernen Hausgartens (Eigentümergehen, Flurstück 51) wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (**Tab. 1**). Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein Defizit von 8.624 Punkten.



**Tab. 1:** Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungs- typ in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand Ursprungs-B-Plan "Grundpfad"</b>						
11.222	Wohnungsferner Hausgarten	25	490		12.250	
<b>Planung</b>						
10.510	WB (GRZ = 0,4): überbaubare Grundstücksfläche	3		294		882
11.221	WB (GRZ = 0,4): nicht überbaubare Grundstücksfläche	14		196		2.744
<b>Summe</b>			<b>490</b>	<b>490</b>	<b>12.250</b>	<b>3.626</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-8.624</b>	

### 3.2 Eingriffskompensation

Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme zugeordnet.

## 4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 nicht an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst. Es werden keine Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen. Der östlich gelegene wohnungsferne Hausgarten wird nicht in ein Besonderes Wohngebiet umgewandelt und bleibt daher als Freifläche erhalten.

## 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und zudem Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Siedlungsbereich getroffen werden sollen, existieren keine anderen Planungsmöglichkeiten.

## **6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand generell nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## **7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anlage von Grünflächen (mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen) sowie die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen bzw. Haselsträuchern (je Baum- bzw. Strauchsymbol in der Plankarte), umgesetzt wurden.

Solange die Stadt Neu-Anspach keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

*Kurzbeschreibung der Planung:* Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Neben einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst dies auch die planerische Zusammenführung der verschiedenen, für den Bereich des Plangebietes mittlerweile bestehenden Bebauungspläne und somit die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen.

*Boden und Wasser:* Die Böden des Plangebietes zählen zu den Böden und Flächen mit starker anthropogener Überprägung. Zum überwiegenden Teil des Plangebietes existieren daher keine Angaben hinsichtlich Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart. Einzig für den wohnungsfernen Hausgarten nördlich des asphaltierten Festplatzes (Flurstücke 25 und 26) wurde der Bodenfunktionserfüllungsgrad mit „mittel“ und das Ertragspotenzial mit „hoch“ bewertet. Der Boden besteht hier aus Lehm. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,3 - 0,4$  eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch verläuft entlang des Grundpfades verdolt die Usa (Flurstücke 6 und 18/1). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

*Biotop- und Nutzungstypen:* Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Bereiche, Vielschnittrasen, Zierbeete) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Eine mittlere Wertigkeit erlangen die Einzelgehölze auf dem ruderalisierten Grünland sowie die Gehölze rund um den Bouleplatz. Auch die wohnungsfernen Hausgärten östlich des Bouleplatzes besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit. Aufgrund ihrer Strukturvielfalt sind der wohnungsferne Hausgarten nördlich des Park- und Festplatzes, die Freiflächen des Kindergartens sowie der Hausgarten mit Streuobstbestand südwestlich des Rathauses als naturschutzfachlich hochwertig zu betrachten. In diesen Bereichen sieht der Bebauungsplan jedoch keine Bebauung oder Umnutzung vor, sodass diese von der Planung unberührt bleiben. Insgesamt sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

*Artenschutzrecht:* Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Festplatz“ von 2015 ersetzen, sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für die Planung im Rahmen des Bebauungsplans „Am Festplatz“ genannt werden, auch im Hinblick auf die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten. Da durch die artenschutzrechtlichen Untersuchungen von 2015 ein Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans abgedeckt wird, die Untersuchungen noch recht aktuell sind und die nicht untersuchten Teilflächen des Plangebietes den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Festplatz“ stark ähneln bzw. überwiegend stark versiegelt und bebaut sind, wird von weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen abgesehen. Im gesamten Plangebiet ist das im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannte avifaunistische Arteninventar zu erwarten. Von Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten ist nicht auszugehen. Die aufgelisteten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind auf den gesamten

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd anzuwenden.

*Landschaft:* Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den Bebauungsplan nur geringfügige bauliche Anlagen bzw. Erweiterungen vorbereitet werden, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

*Schutzgebiete:* Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In über 1,2 km südöstlicher Entfernung befindet sich das über 62 ha große FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“. Aufgrund der gegebenen Entfernung des Vorhabens zu diesem Natura-2000-Gebiet können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele voraussichtlich ausgeschlossen werden.

*Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:* Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Bauungs- und Nutzungsstrukturen angepasst sind, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Der Bouleplatz wird durch den Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bouleplatz“ festgesetzt und bleibt damit der Öffentlichkeit zugänglich. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Plangebiet insgesamt keine hohe Eignung als Ort für Erholungssuchende. Neben dem Bouleplatz sind lediglich die wohnungsfernen Hausgärten der Erholung dienlich. Hier erfolgt durch die Umwidmung eines wohnungsfernen Hausgartens in ein Besonderes Wohngebiet eine leichte Einschränkung der Erholungseignung im privaten Bereich.

*Eingriffsregelung:* Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt vorerst insgesamt ein Defizit von 8.624 Punkten. Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich Ökopunkte aus einer geeigneten Ökoko-Maßnahme zugeordnet.

*Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung:* Bei Nicht-Durchführung der Planung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 nicht an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst. Es werden keine Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen. Der östlich gelegene wohnungsferne Hausgarten wird nicht in ein Besonderes Wohngebiet umgewandelt und bleibt daher als Freifläche erhalten.

*Alternativenbetrachtung:* Da durch den vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und zudem Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Siedlungsbereich getroffen werden sollen, existieren keine anderen Planungsmöglichkeiten.

*Monitoring:* Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Stadt Neu-Anspach die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

## 9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG, 2017): <https://www.gds.hessen.de>.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 21.11.2017

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum: 21.11.2017

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 05/2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Plan Ö, Kristen R. (10/2015): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan „Am Festplatz“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach.

## 10 Anhang

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen





Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 08.11.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/284/2017**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	14.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017	

**60-17-09 Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46 , Stadtteil Anspach**  
**-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB**

### **Sachdarstellung:**

Im Bereich der Taunusstraße 38 bis 46 grenzen südlich noch unbebaute Grundstücke an, die nach dem Bebauungsplan Im Dornstück 2 (Rechtskraft 17.9.1974) grundsätzlich bebaubar sind. Allerdings ist die Erschließung nicht bei allen Grundstücken gesichert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise mit einer Ausnutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bei einer II-geschossigen Bauweise bestimmt. Südlich zu den Grundstücken Altkönigstraße 19 bis 37 ist ein Pflanzstreifen von 10 m festgesetzt.

Da auf dem Grundstück Flurstück 114/2 ein Geschosswohnungsbau angestrebt wird, stellt sich die Frage, welche zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind, um eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke sicherzustellen, die sich in die vorhandene Baustruktur einfügt und auch an der vorhandenen kleinteiligeren Bebauungsstruktur orientiert. Im Übrigen sollte die Erschließung der übrigen noch nicht bebauten Grundstücke geregelt werden.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden.

Planziel ist die Konkretisierung des Bebauungsplanes Im Dornstück 2 mit der Zielsetzung Festsetzungen zu treffen, die eine Einfügung von Bauvorhaben in die vorhandene Struktur sichert.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1.den Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Konkretisierung des Bebauungsplanes Im Dornstück 2 zur Sicherstellung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anpach Flur 11 Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 116/1 und 103/5, 114/2, 113/2, 112/2, 111/2, Taunusstraße 115/2 (Taunusstraße 38 b), Flurstück 115/3 (Taunusstraße 38), 114/3 (Taunusstraße 40), Flurstück 113/3 (Taunusstraße 42), Flurstück 112/4 (Taunusstraße 44) und Flurstück 111/3 (Taunusstraße 46).

2.für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl.S.142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach  
über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Taunusstraße 38 - 46, Stadtteil Anspach**

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2  
Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

1. Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 1 BauGB: Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
2. Die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 3 BauGB: Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre können erteilt werden nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 BauGB: Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

**§ 3  
Geltungsdauer**

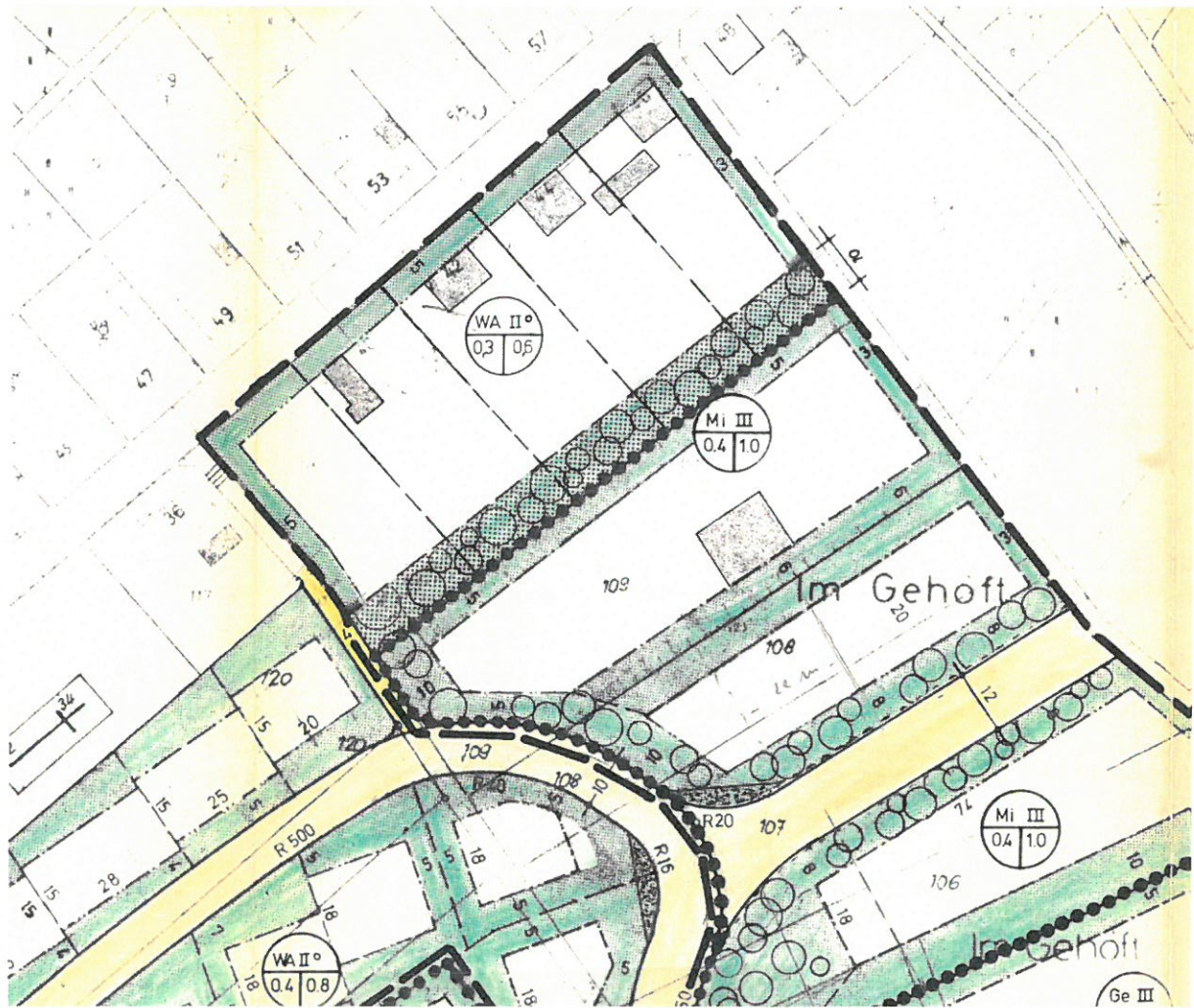
Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB)

Thomas Pauli  
Bürgermeister

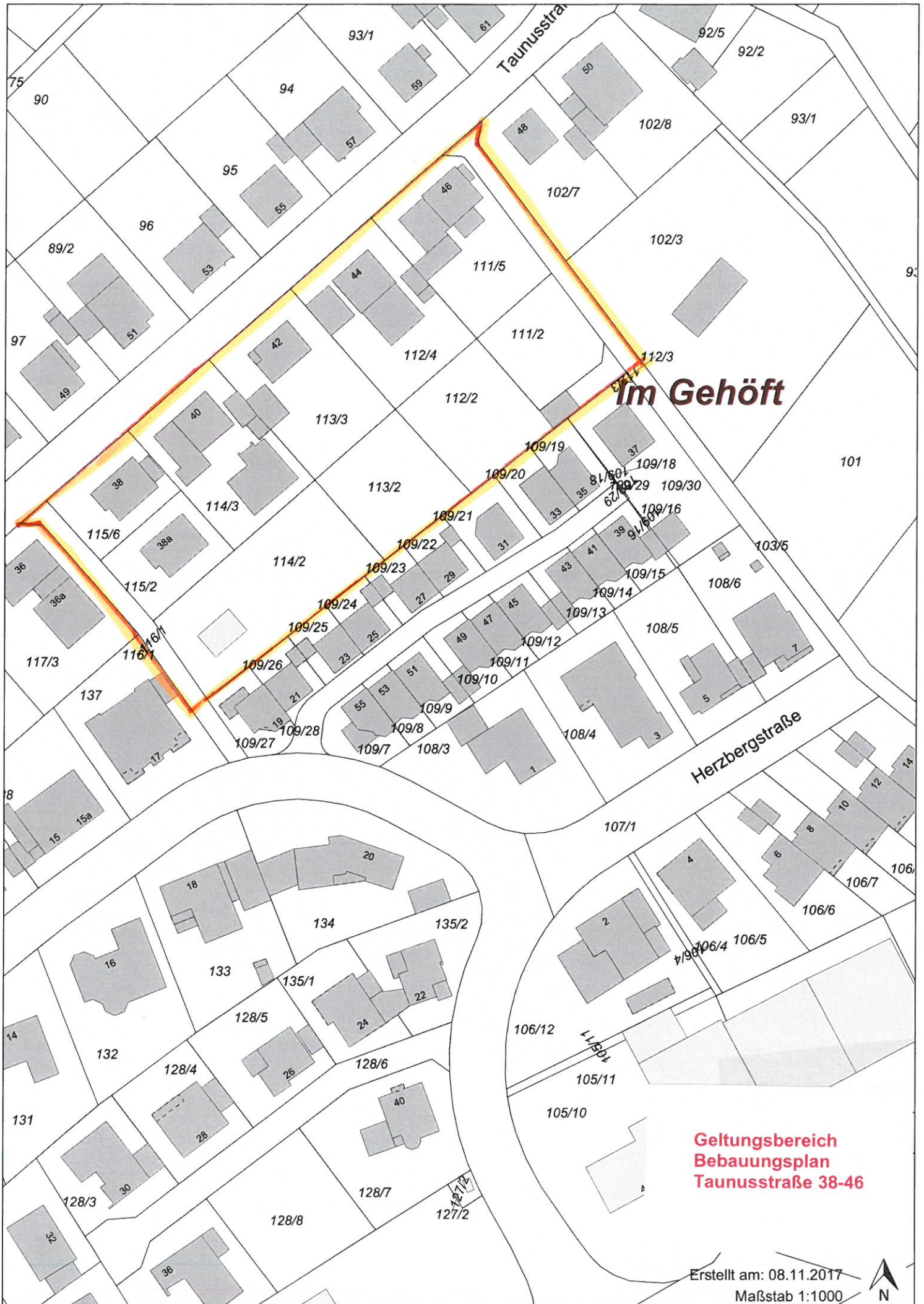
Anlagen:

1. Auszug Bebauungsplan Im Dornstück 2
2. Geltungsbereich Bebauungsplan Taunusstraße 38 - 46
3. Übersichtsplan der Bebauungspläne





Auszug aus dem Bebauungsplan Im Dornstück 2 (1974)

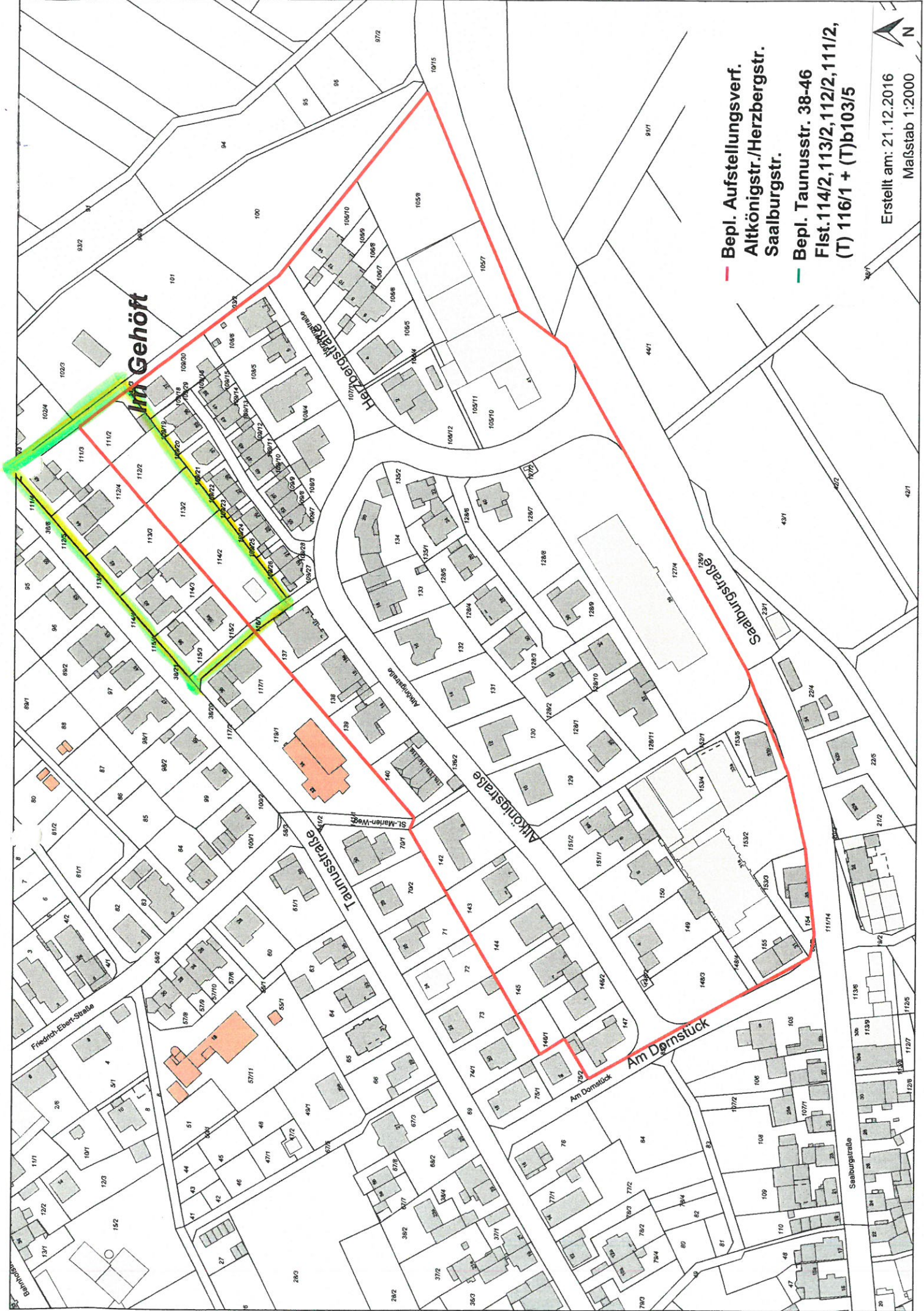


**Im Gehöft**

**Geltungsbereich  
Bbauungsplan  
Tanusstraße 38-46**

Erstellt am: 08.11.2017  
Maßstab 1:1000





**Im Gehöft**

- BepL. Aufstellungsverf. Altkönigstr./Herzbergstr. Saalburgstr.
- BepL. Taunusstr. 38-46 Flst.114/2,113/2,112/2,111/2, (T) 116/1 + (T)b103/5



Erstellt am: 21.12.2016  
 Maßstab 1:2000

ANWEGE 2

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Hessen

Erstellt am 22.06.2017

Antrag: 100970971-1

AZ: KB

Flurstück: 114/3  
Flur: 11  
Gemarkung: Anspach

Gemeinde: Neu-Anspach  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5571332

32465494

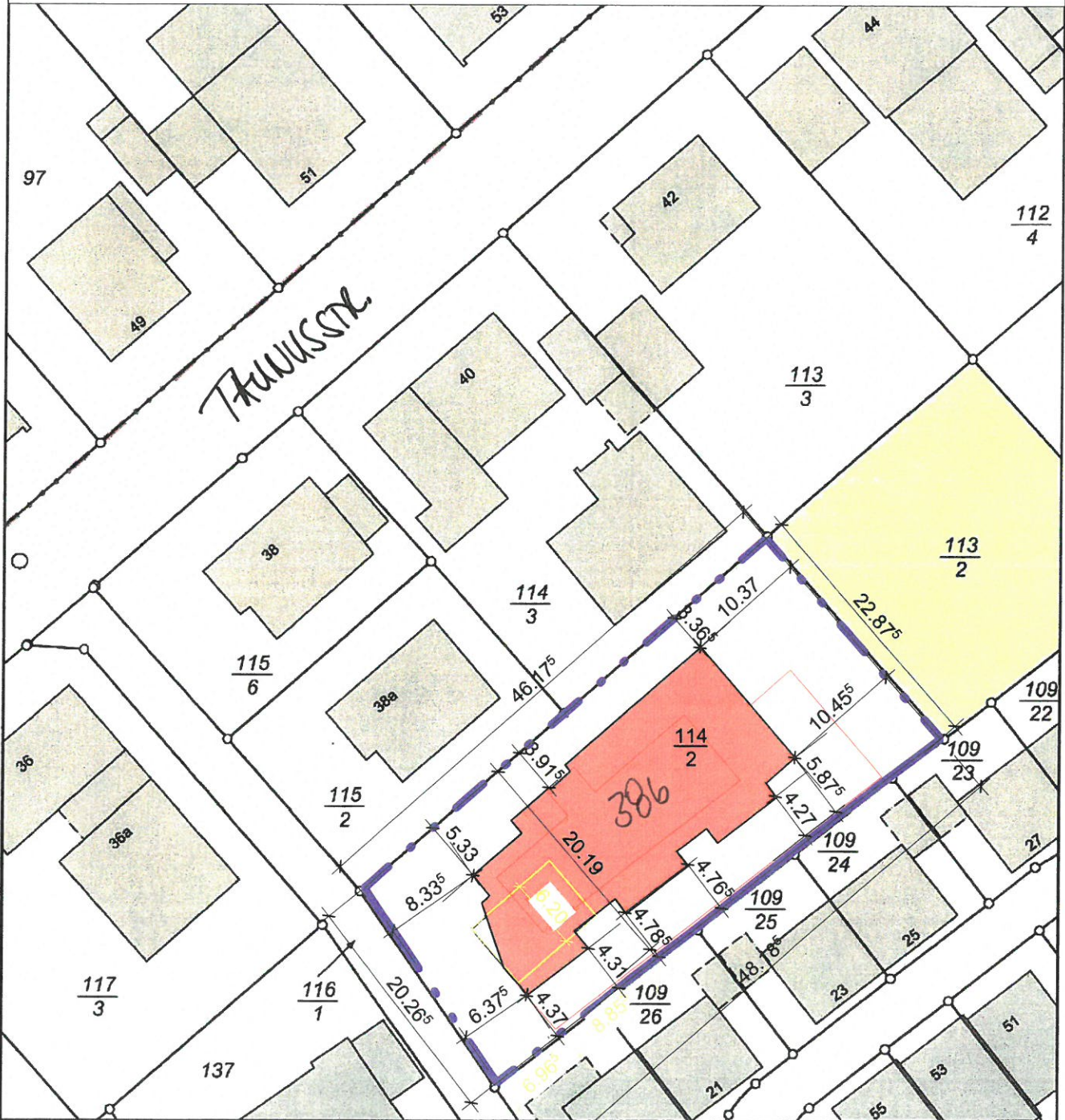
Legende:

EIN ORTSVERGLEICH WURDE VOM ENTWURFSVERFASSER DURCHGEFÜHRT.

- Neubau
- Abbruch
- FD Flachdach
- TG Tiefgarage/ UG
- II Vollgeschoss

Datum

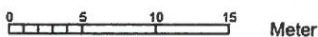
Unterschrift

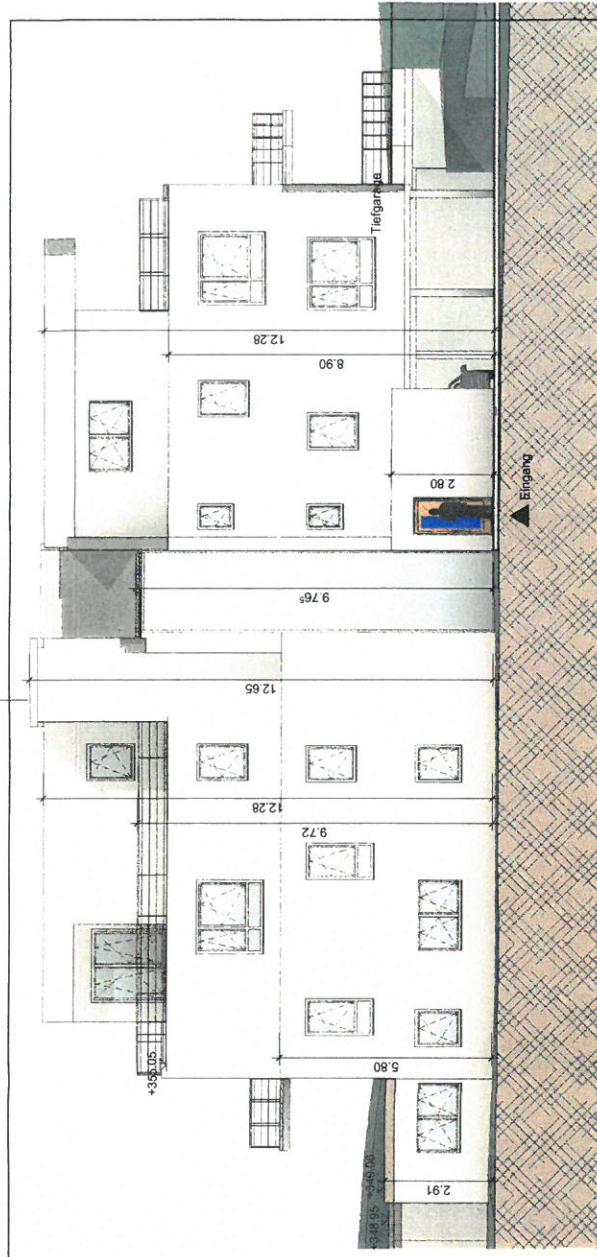


32465404

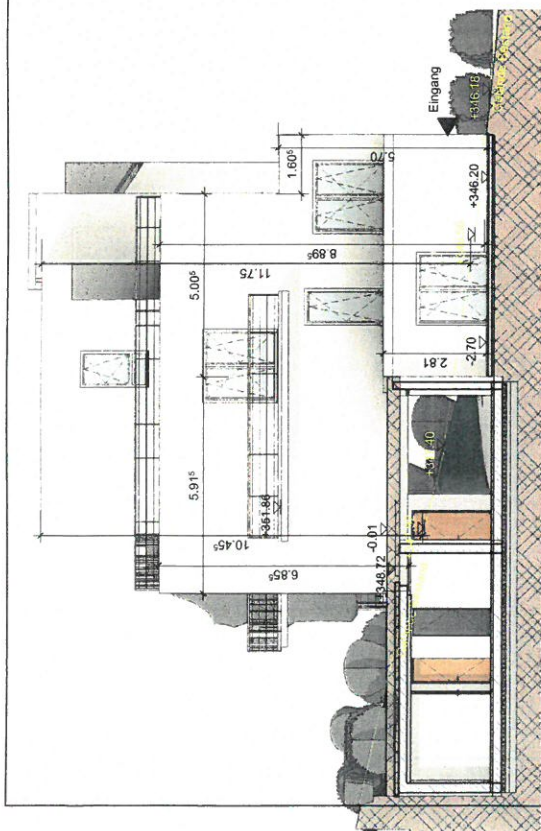
5571222

Maßstab 1:500

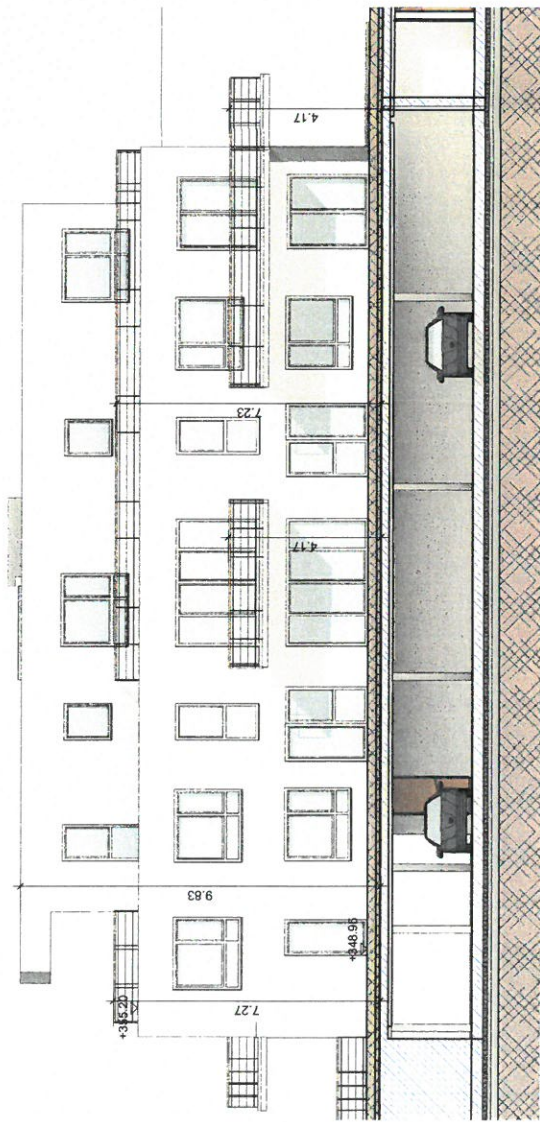




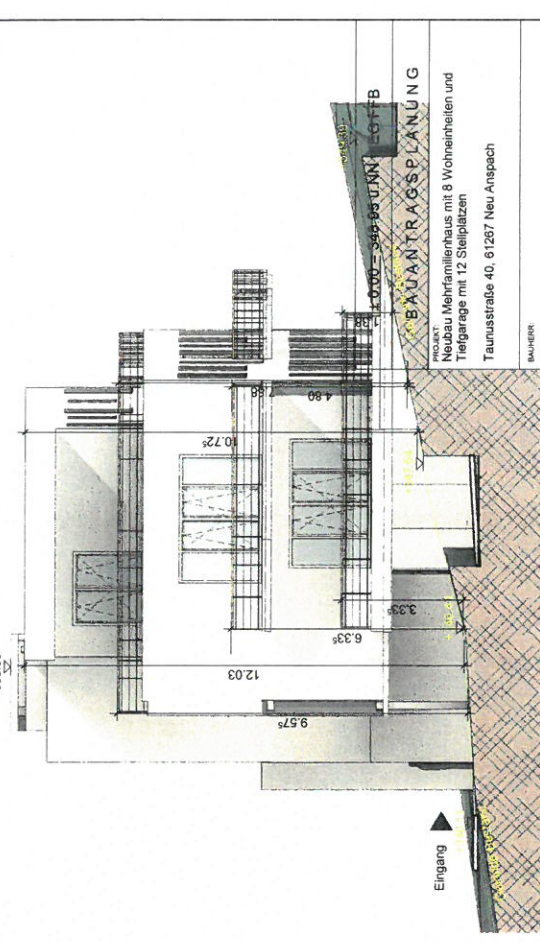
Nord Ansicht



Ost Ansicht



Süd Ansicht



West Ansicht

PROJEKT:  
Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und  
Teifgarage mit 12 Stellplätzen  
Tannusstraße 40, 61287 Neu Anspach

BAUHER:  
REGIUS GmbH, Industriestraße 4-6, 61440 Oberursel  
(Taurus)

ARCHITEKT:  
architekturbüro arno wagner  
dipl.-ing.-architekt  
Fuldaer Allee 4  
35390 Giessen  
Tel. 0641 - 972 77 42  
Fax 0641 - 972 77 43

PLANNUMMER:  
A 2

MASSSTAB	PLANSTELLER	DATEM	PROJEKT
1 : 100	Y. D.	05.12.2017	17-008
	PLANFORMAT:	BLATTNR.	INDEX
	A 2	A114	
	DER BAUHER	DER ARCHITEKT	



Aktenzeichen: Feldmann/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 27.11.2017 - Drucksachen Nr.:

## Mitteilung

**XII/306/2017**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Bauausschuss	07.12.2017	

### Mitteilung des Magistrats

#### Sachdarstellung:

Entfällt

#### Beschlussvorschlag:

Bürger aus Westerfeld haben eine Eingabe zur Errichtung einer Schallschutzwand an der Heisterbachstraße 4. BA abgegeben. Die Eingabe mit Unterschriftenlisten ist als Anlage beigefügt.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlage:  
Eingabe mit Unterschriftenliste

Horst Kern  
Am Bächweg 22  
Westerfeld  
T.:3387

<b>Stadt Neu-Anspach</b>
Eing.: 23. Nov. 2017
Abtl.: _____

den, 11. November 2017

An die Stadtverwaltung Neu-Anspach

61267 Neu-Anspach

An den Magistrat und

Stadtverordneten

61267 Neu-Anspach

*Mitteilung:*  
*1. Magistrat*  
*2. Bauausschuss*  
*3. STV*

Betr.: Schallschutz/Heisterbachstraße

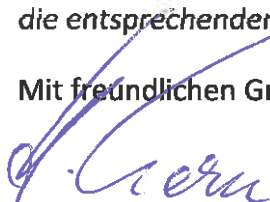
Sehr geehrte Damen und Herren.

Die neue verlängerte Heisterbachstraße hat für die Westerfelder Bürger, insbesondere für Westerfeld West, eine Mehrbelastung durch Autolärm, Abgase und Reifenquietschen, Auto- und Motorradrennen zwischen 0 und 3 Uhr im unerträglichen Frequenzbereich, gebracht. Wir haben hier 70-80% westliche Winde! Dies ist eine extreme Mehrbelastung die wir nicht weiter hinnehmen werden!

*Wir sind für eine Schallschutzwand, die dringend installiert werden muss!*

Sollte eine Weiterführung der Heisterbachstraße über die Brandholzspange als Anschluss an die Bundesstraße 275 erfolgen, ist es endgültig mit der Tag- und Nachtruhe vorbei! Wir bitten Sie daher unsere Sorgen und Nöte zu teilen und für die entsprechenden Maßnahmen Sorge zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen



Horst Kern

*St. Westerfeld'ser  
Bürger haben  
unterschieden!*

Betr.Scheiben vom 11.Nov.17 an die Stadt Neu-Anspach

Schallschutz Heisterbach

Name	Straße
Th. Künzel	AM BÄCHWEG 20
Buloc	Am Bächweg 11
<del>Offenbach</del>	Am KILLERBORN 2
<del>M. V.</del> <small>Borgen-Müller</small>	Am Kellersborn 2
G. Kaiser	Lavendelweg 3
M. Schwabe	LAVENDELWEG 2
<del>W. F.</del>	Lavendelweg 8
Patricia Oels	Lavendelweg 12
J. Heise	Am Bächweg 15
M. Kimmel	Lavendelweg 4
J. Barth	Lavendelweg 10 / Am Kellersborn 14
A. Bachmeier	Hausener weg 16
M. Bachmeier	Hausener weg 16
<del>J. P.</del>	Lavendelweg 14
E. Reibers	Lavendelweg 14

B. 10.



Anka Kuhn	Lavendelweg 6	61267 N.A.
Hilmar Reyer	Lavendelweg 5	61267 N.A.
Jan, Peter	Salzweg 2a	61267 N.A.
Jordan Orono	Salzweg 4	61267 N.A.
CCHEMS MOSER	SALBEI WEG 8	61267 N.A.
Stephen Roche	Salzweg 14	61267 N.A.
Inga Roche	Salzweg 14	61267 N.A.
Tatjana Kohl	Salzweg 13	61267 N.A.
Alexander Kahl	Salzweg 13	61267 N.A.
Katja Kuhnmann	Salzweg 7	61267 N.A.
Jarina Will	Salzweg 5	61267 N.A.
Alexander Schulte	Salzweg 2	0171-5321672
CHRISTINA Lauer	Lavendelweg 20	01605564937
ALZBETA LARCHINSKI	LAVENDELWEG 22	0170-3100314
Alexander Fehler	Lavendelweg 24	0177-7600200
Thosten Josten	Lavendelweg 28	New-Anspach
Verena Schanwitz	Lavendelweg 27	N.A.
Albet	Lavendelweg 25	h
Rambow	Salzweg 12	

Betr.Scheiben vom 11.Nov.17 an die Stadt Neu-Anspach

Schallschutz Heisterbach

Name

Straße

E. Koppeler

Schlesierstr. 18

H. Adolika

Eschbacher Str. 5

E. Brellner

Eschbacher Str. 16

G. Müller

Eschbacher Str. 18c

T. Klein

M. Farnung

Eschbacher Str. 18a

D. Farnung

Eschbacher Str. 18a

A. Brenner

Eschbacher Str. 16

U. Brenner

F. Fortner

An der Lehmhaut 10

M. Bichler

Eschb. Str. 4

Büxbauer

Eschb. 2

Steinheuer

Eschbacher Str. 6

Steinheuer Fern

" " 6

W. B. B. B.

M. B. B. B.

An der Lehmhaut 3

Ingrid Zübler

" " "

K. Lorenzen

An der Lehmhaut 8

S. S... - Spindler - An der Lehrkaut

f. E... - El-Sallami - An der Lehrkaut 8

J. B... - ERNST - KRANSBERGER STR. 4

E. Ernst - Ernst - Kranberger Str. 4

R. Mohr - Morschhäuser Kranberger Str. 2

G. G... - Guda - Kranberger Str. 2b

R. W... - Kranberger Str. 1

S. L... - Wicke Eschbacher Str. 22a

A... " " " "

G. F... - Erbsacker Str. 15

U. Z... - Eschbacher Str. 28

M. Kl... - Eschbacher Str. 32

" " - Eschbacher Str. 23

G. S... - " "

H. M... - " " 38

J. K... - Eschbacher 38

A. R... - Eschbacher 38

N. B... - Eschbacher Str. 40

H... - Mittelbacher Str. 27

A. R... - Eschbacher Str. 22b

G. I... - Schlsimstr. 18

Betr. Scheiben vom 11. Nov. 17 an die Stadt Neu-Anspach

Schallschutz Heisterbach

Name	Straße
E. Kettenbeil	Luditzerstr. 6
H. Pfeiffer	" " " 5
Eck. K... ..	" " " 7
H. F... ..	" " " 9
<u>Albert Schollhuber</u>	Krausbergstr. 16
S. Skidl	Schlesier Str. 18
H. Müll	Schlesierstr. 16
Kern	am Bäckweg 22