

# 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 „Stahlnhainer 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 (Schweine Stall 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 Schweinestalls 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.

Schweine Stall: 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 das 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 Unterschriftslisten 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





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

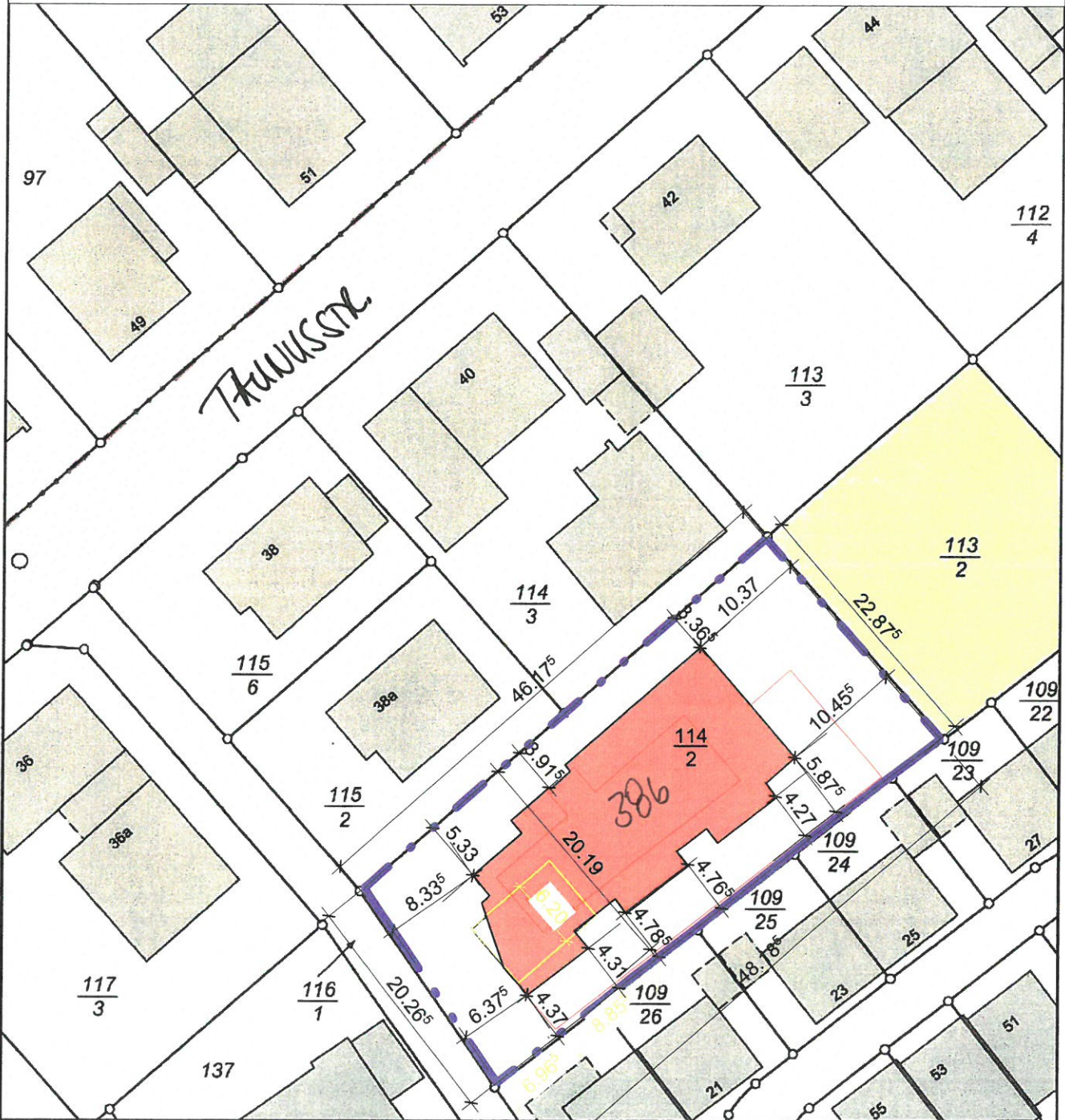
Legende:

EIN ORTSVERGLEICH WURDE VOM ENTWURFSVERFASSER DURCHGEFÜHRT.

- Neubau
- Abbruch
- FD Flachdach
- TG Tiefgarage/ UG
- II Vollgeschoss

Datum

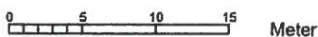
Unterschrift



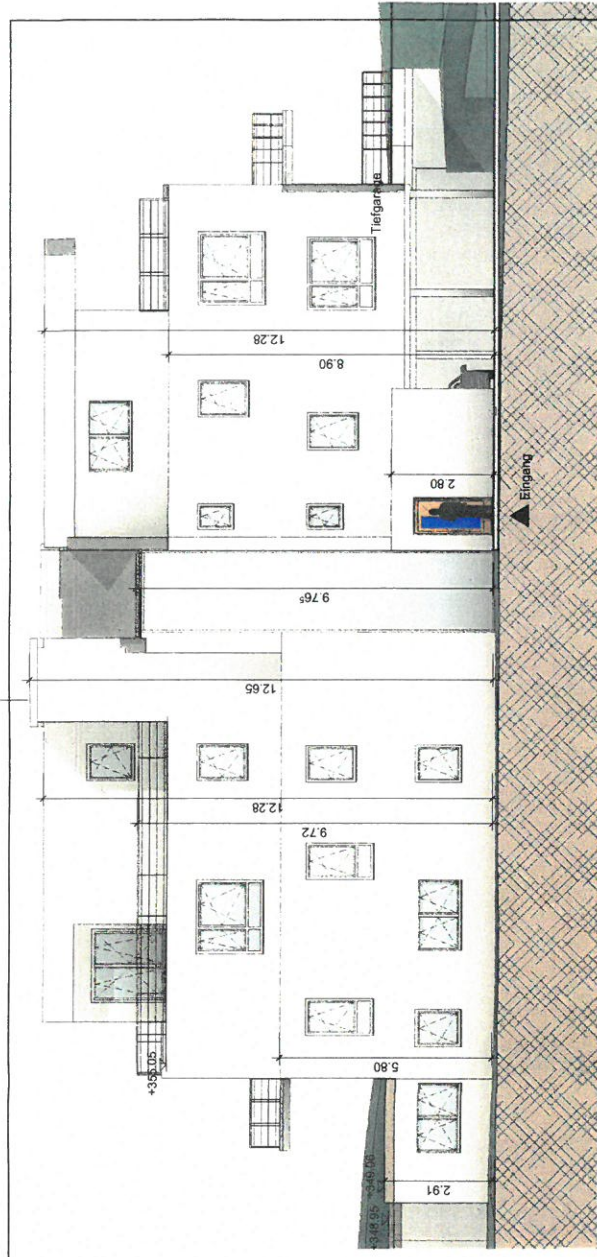
32465404

5571222

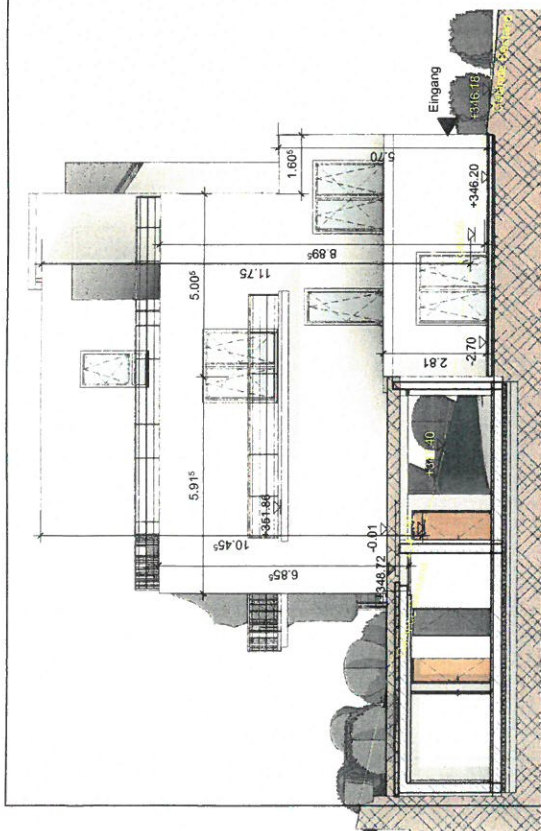
Maßstab 1:500



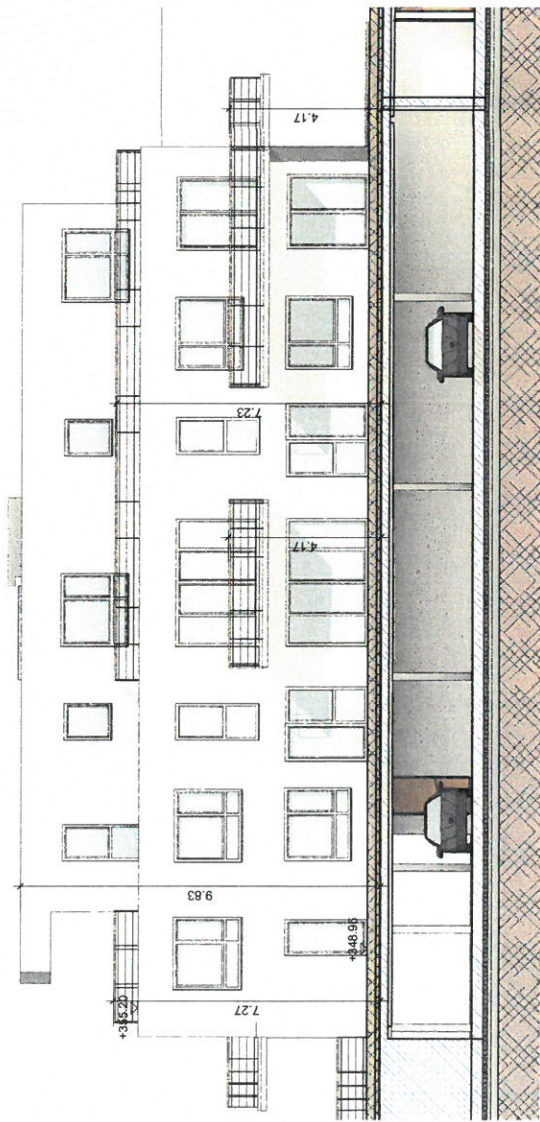




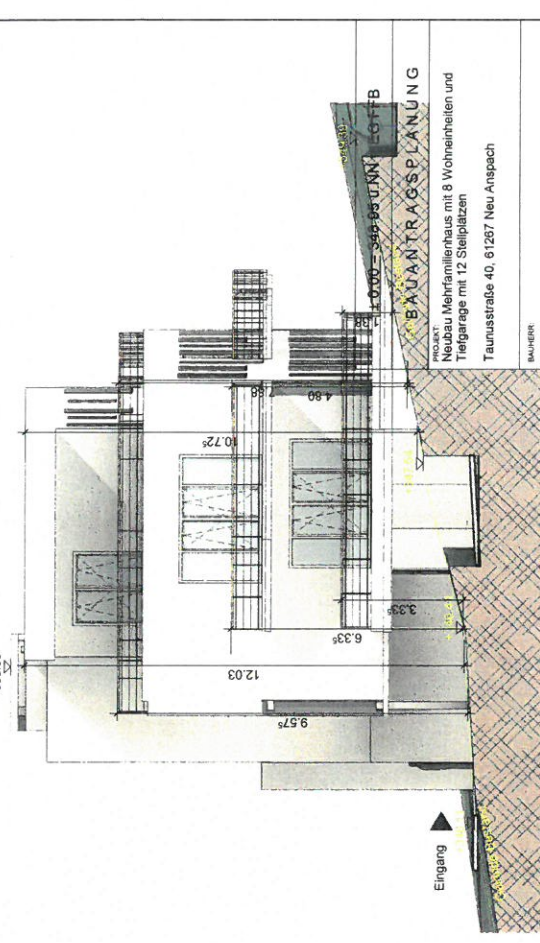
Nord Ansicht



Ost Ansicht



Süd Ansicht



West Ansicht

PROJEKT:  
Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 12 Stellplätzen  
Tannusstraße 40, 61287 Neu Anspach

BAUHER:  
REGIUS GmbH, Industriestraße 4-6, 61440 Oberursel (Taunus)

ARCHITEKT:  
architekturbüro arno wagner  
dipl.-ing.-architekt  
fildgraben 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	IND. 1
17-008	A 2	A 114	IND. 2