Stadt
Neu-Anspach

Der Vorsitzende des
Bau-, Planungs- und
Wirtschaftsausschusses

Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

8. September 2016

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **15.09.2016**
um **20:00** Uhr

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

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

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/2/2016 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 02.06.2016

2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung

3. Beratungspunkte

3.1 60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 162/2016

3.2 Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach
Aufstellungsbeschluss nach § 35 Abs. 6 BauGB
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
Vorlage: 194/2016

3.3 60-16-10 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg - Grundsatzentscheidung
Vorlage: 168/2016

3.4 60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 196/2016

3.5 60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 198/2016

3.6 60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Vorlage: 174/2016

3.7 60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 176/2016

4. Mitteilungen des Magistrats

5. Anfragen und Anregungen

gez.
Wilfried Lang
Vorsitzender

Folgende Gäste wurden eingeladen:

Frau Schade Planungsbüro ES zu Top 4 - 7

P r o t o k o l l

Nr. XII/3/2016

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 15.09.2016

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr

I. Vorsitzender

Lang, Wilfried

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Gemander, Reinhard für Lurz, Günther
Höser, Roland
Kirberg, Till
Maas, Rudi
Moses, Andreas
Schaus, Maren für Schaus, Hermann
Scheer, Cornelia für Gerstenberg, Petra
Töpperwien, Bernd
Zunke, Sandra für Kulp, Kevin

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Birk-Lemper, Karin
Schirner, Regina

IV. Vom Magistrat

Hoffmann, Klaus
Büttner, Bernhard
Dr. Kirberg, Karl-Wilhelm
Dr. Müller, Gerriet
Bruns, Jutta

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

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/2/2016 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 02.06.2016

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/2/2016 des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss am 02.06.2016 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung

3. Beratungspunkte

3.1 60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB Vorlage: 162/2016

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 i.V.m. § 13 a BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28 aufzustellen.

   Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28, Luditzer
   Straße 7.

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Luditzer Straße 7.

   Sämtliche Kosten einschließlich eines infrastrukturellen Folgekostenbeitrags trägt der Vorhabenträger.

   Planziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne werden vom Antragsteller zur Verfügung gestellt;

2. die Aufstellung des der Nachverdichtung dienenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Eine formale Umweltprüfung erfolgt nicht.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

3.2 Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach Aufstellungsbeschluss nach § 35 Abs. 6 BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Vorlage: 194/2016

Rudi Maas interessiert die Maße des Silos.

Viola Feldmann erklärt, dass das Silo einen Durchmesser von 9,30 m und eine Höhe von 7,09 m hat.

Beschluss:

Es wird beschlossen, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 20, Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/9, 14/6, 14/8 und 14/7.

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Übernahme der gesamten Kosten für das Verfahren regelt.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.3 60-16-10 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg - Grundsatzentscheidung
Vorlage: 168/2016

Bernd Töpperwien verlässt wegen möglichem Widerstreit der Interessen während der Beratung und Beschlussfassung den Sitzungsraum.

Till Kirberg plädiert dafür, die Grundsatzentscheidung in einen Prüfantrag umzuwandeln, da er bei dem Projekt mit erheblichen Mehrkosten bezüglich der Herstellung des Baugeländes und der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an der Felswand rechnet, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage stellen könnte. Außerdem ist er der Auffassung, dass die vorgesehenen Stellplätze nicht ausreichend sind. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Cornelia Scheer und Maren Schaus legen Wert darauf, dass die Erdgeschoss-Wohnungen barrierefrei werden.

Karin Birk-Lemper und Andreas Moses begrüßen die Grundsatzentscheidung. Die Frage der Wirtschaftlichkeit durch die zu erwartenden Mehrkosten durch das Gelände/Fels, die Einhaltung der Stellplatzsatzung und die Sicherstellung von ausreichenden Nebenflächen werden noch zu prüfen sein.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. eine Teilfläche von ca. 1.600 m² des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg, an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsbau anzubieten;

2. an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus die zugesagten Fördermittel aus dem KIP-Programmteil Wohnen 2016, 1. Tranche, für 6 Wohneinheiten abzutreten und in der 2. Tranche 4 Wohneinheiten noch anzumelden;

3 die finanziellen Modalitäten nach Vorliegen der Projektkalkulation zu bestimmen und das Projekt im Haushalt 2017 vorzumerken.

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

3.4 60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 196/2016

Beschluss:

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

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
Email vom 05.07.2016

Die Telekom Deutschland GmbH — 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.
Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171/8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen einbezogen.

2. Hochtaunuskreis Landratsamt
Schreiben vom 14.07.2016, AZ.: 60.00.06

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.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich eines innerstädtisch liegenden Bolzplatzes im Stadtteil Westerfeld ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha und befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1973 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans Nr. 4/IV Am Kellerborn.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben. Mit der Planung einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten damit gemäß § 13a (2) 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Notwendigkeit der Verlagerung des Bolzplatzes sind bereits Abstimmungen mit der Stadt Neu-Anspach erfolgt.

Es werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden, z. T. bereits in der ersten Offenlage angemerkten Punkte Berücksichtigung finden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass zu diesem Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine 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 den Baugrundstücken stehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird als solcher in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Es stellt sich die Frage, warum das am südwestlichen Rand des Bolzplatzes befindliche Ziergehölz nicht zum Erhalt festgesetzt wurde, zumal in den Festsetzungen an derselben Stelle die Anlage eines neuen Gehölzstreifens vorgesehen ist. Mit dem Erhalt des bestehenden Gehölzes könnten Kosten gespart werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht könnte die lange Aufwuchsentwicklung entfallen, so dass das Gehölz der Avifauna durchgängig als Habitat dienen kann. Das Bestandsgehölz könnte mit der Festsetzung A 6.1 nach Westen und Osten gem. Plandarstellung ergänzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planziel ist, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie vor den Garagen eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entstehen soll. Dies wurde mittels des Planzeichens Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan über die gesamte Länge festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet keinesfalls, dass bestehende und funktionsfähige Strukturen hierfür entfernt werden müssen. An der Festsetzung wird insofern festgehalten.

Redaktionell sollte unter Punkt 1.3.1 der Begründung richtig gestellt werden, dass der Regionale Flächennutzungsplan für die Planfläche Wohnbaufläche, Bestand darstellt.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Bezeichnung wird redaktionell angepasst.

Unter Punkt 10.2.1 der Begründung Bedarfsermittlung wurden fälschlicherweise 8 Wohneinheiten angegeben. Hier wäre gem. Festsetzung A 4 vielmehr von maximal 16 Wohneinheiten auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der geplanten Bebauung werden dort 8 Wohneinheiten entstehen. Unabhängig davon kann der Mehrbedarf bei den höchstens 16 Wohneinheiten ebenfalls gedeckt werden.

Seitens des **Fachbereichs Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden Punkte in Sachen Immissions- und Denkmalschutz Berücksichtigung finden:

im Rahmen unserer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz (BlmSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhaus- Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schad-stofffreisetzungs- und -verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV), vom 26. November 2014, geben wir folgende Stellungnahme zum o.g. Verfahren ab:

Wir bitten im Rahmen der Abwägung um die Beachtung folgender Hinweise:

1. Westlich grenzt an das B-Plangebiet die Anlage eines sogenannten Vereinshauses an. Dies befindet sich im ehemaligen Feuerwehrgerätehaus. Die Nutzungen dieses Gebäudes könnte sich unter Umständen störend auf die zukünftige Nachbarschaft des Vereinshauses auswirken. So wurde aufgrund einer fehlenden Belüftungsanlage für die Nutzung des Vereinshauses Auflagen zu Fenstern und Türen getroffen. Diese Auflagen besagen im Wesentlichen, dass während der Nutzung des Vereinshauses die gesamte Fensterfront und Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Da sich bisher auf der östlichen Seite des Vereinshauses keine unmittelbar angrenzende Bebauung befindet, dürfen die Fenster zu dieser Seite zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Jedoch relativiert sich das Störungspotential der Art der Nutzung des Vereinshauses auf die bestehende und auch auf die zukünftige Nachbarschaft, da die Nutzung des Vereinshauses in der Nachtzeit (22:00 Uhr — 06:00 Uhr) nach TA Lärm nicht gestattet ist.

Im schlimmsten Fall können für die Nutzungen des Tanzzentrums, bei einer zukünftigen Wohnnachbarschaft auf der östlichen Seite, weitere Einschränkungen bis hin zu Verboten der Nutzung erfolgen, solange beispielsweise über die östlich liegenden Fenster gelüftet werden muss.

Das Gebiet ist im Umfeld überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 4/IV von 1973 setzt für die Bereiche westlich, östlich und südlich des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet fest. Für die nördlich anschließenden Flächen liegt für die Bestandsbebauung kein Bebauungsplan vor. Der Umgebungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, womit die Schutzbedürftigkeit des Umfeldes identisch mit derjenigen im Plangebiet An der Lehmkaut ist.
Die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Dorfgemeinschaftshäuser wird in der Regel nach den Kriterien der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) oder nach der Neuauflage der Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom März 2015 vorgenommen. Beide Beurteilungsverfahren stellen in nahezu identischer Weise zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlich gegenüber dem Tage deutlich kritischeren Nachtzeit auf die so genannte lauteste Nachtstunde ab.
Nach der Erfahrung mit derartigen Anlagen fällt diese lauteste Nachtstunde häufig auf das Ende von Veranstaltungen, die durch die Geräusche im Freien – insbesondere durch die Unterhaltungen und Verabschiedungen von Gästen und die Parkbewegungen – geprägt sind. Weiter sind zunehmend die Auswirkungen des Rauchverbots in öffentlichen Gebäuden spürbar, die zu einem verstärkten Aufenthalt von Personen im Freien einhergehend mit den entsprechenden Kommunikationsgeräuschen führen.
Während die Geräuschanteile durch die Gebäudeabstrahlung durch technische Maßnahmen zu reduzieren wären, ist dies bei den Geräuschen auf den Freiflächen nur schwer möglich.
Der Betrieb des Vereinshauses dürfte begrenzt sein und entsprechende Maßnahmen zu einem wohlwollenden Miteinander von den Anwohnern und den Nutzergruppen des Vereinshauses müssen wie in der Stellungnahme ausgeführt bereits heute getroffen werden. Hier sind es Auflagen zur Öffnung von Fenstern und Türen, die besagen, dass die gesamte Fensterfront und die Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Die Lage verändert sich dadurch, dass diese Vorgaben in Zukunft auch für die bisher nicht zu einer Bebauung orientierten Fassaden gelten werden. Eine weitergehende Einschränkung der Nutzungen wird jedoch nicht erwartet, da eine Nutzung des Vereinshauses bereits jetzt in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06:00 Uhr) nicht gestattet ist.

Gleichwohl werden Interessenten an Wohnbaugrundstücken explizit auf die Lage des Vereinshauses hingewiesen.

2. Im Osten grenzt an das überplante Gebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte an. Hier gilt für die zukünftigen Bewohner des B-Plangebietes folgendes zu beachten: Nach § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen, ausgehend von dieser Kindertagesstätte, keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Dies bedeutet, die Anlage der Kindertagesstätte darf die vorgegebenen Richtwerte nach TA Lärm überschreiten, solange die sehr hohe Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Einwirkort der Nachbarschaft nicht erreicht wird. In der Regel erreicht keine heutige Einrichtung, die nach diesen Kriterien betrieben wird, die aktuelle Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der am 28.07.2011 in Kraft getretene § 22 Abs. 1a BImSchG sieht für Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen eine Privilegierung vor. Der § 22 Abs. 1a BImSchG besagt im Wortlaut: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Unter Kindertageseinrichtungen sind Einrichtungen zu verstehen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB VIII). Auch bestimmte Formen der Kindertagespflege sind als Kindertageseinrichtung in dem o.g. Sinne zu verstehen, ebenfalls Einrichtungen, die nach ihrem Erscheinungsbild ähnlich wie Kindertageseinrichtungen betrieben werden (z. B. Kinderläden). Kinderspielplätze und vergleichbare Einrichtungen sind kleinräumige Einrichtungen, die auf spielerische oder körperlich spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind und die wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein müssen.
Daraus lässt sich - wie auch in der Stellungnahme ausgeführt - ableiten, dass die Geräusche der Kindertagesstätte von den Nachbarn als sozialadäquat hinzunehmen sind und in der Regel kein Abwehranspruch besteht.

Gleichwohl werden die Interessenten an Wohnbaugrundstücken explizit auch auf die Lage der KITA hingewiesen. Die Möglichkeit auf dem Baugrundstück schutzwürdige Außenwohnbereiche abzuschirmen bleibt hiervon unbenommen.

Die **Denkmalschutzbehörde** weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahr 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete.

Gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden. Da sich die vorgelegte Planung nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken könnte, müssen wir vorerst gegen den Bebauungsplan-Entwurf Bedenken anmelden.

Der genaue Umfang der Auswirkungen des Entwurfes ist derzeit leider von uns nicht prüfbar, da anhand der Unterlagen nicht zu ersehen ist, inwieweit die Topografie der Umgebung an eine Bebauung angepasst werden wird oder die Bebauung sich an die Topografie anpasst. Deshalb bitten wir um je eine Straßenabwicklung der Usinger Straße, sowie der Straße An der Lehmkaut im Planbereich mit Einzeichnung der Trauf- und Firstlinien des Kulturdenkmals einschließlich der entsprechenden max. Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung.

Dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der hessenARCHÄOLOGIE bleiben eigene Stellungnahmen vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Gebäude grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an. In die Plankarte des Bebauungsplans wird zur Klarstellung ein D für Kulturdenkmal eingetragen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis und in die Begründung zum Bebauungsplan werden Auszüge aus der Denkmaltopografie aufgenommen. Die Zahl der Zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf Z = I reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Die Festsetzungen gründen auf einer Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Zuge derer im Rahmen einer Skizze dargelegt wurde, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 daraufhin die Bedenken zurückgezogen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Auffassung auch durch die Untere Denkmalschutzbehörde geteilt wird.

Die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen entfaltet nachbarschützende Wirkung – auch gegenüber der Nachbarschaft eines Kulturdenkmals - und begründet keine erneute Offenlage.

3. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schreiben vom 21.06.2016 Az.: Jak.

Das o.g. Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragenen Kulturdenkmals Usinger Straße 51. Es handelt sich um die im Jahre 1908 gebaute Reformschule mit Lehrerwohnung, die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde, die aber im Ortskern auch eine große städtebauliche Wirkung entfaltet. Auch wenn das Kulturdenkmal außerhalb des Plangebietes liegt, sollte es daher mit einem D gekennzeichnet werden.

Der Anregung wird entsprochen

Im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 16 (2) DSchG müssen wir vorerst gegen den B-Plan-Entwurf Bedenken anmelden. Wir können aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehen, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt. Zum einen steigt die Topographie An der Lehmkaut in Richtung Westen an. Zum zweiten ist das Gelände durch eine hohe zweistufige Aufschüttung gekennzeichnet. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie das Grundstück im Vorfeld der Bebauung modelliert werden wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zwar legen Sie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der neuen Gebäude klar fest. Es ist für uns jedoch nicht prüfbar, welche Höhe die Neubebauung im Vergleich zum Kulturdenkmal erreichen wird. Deshalb müssen wir weitere Unterlagen nachfordern. Wir bitten um je eine Straßenabwicklung der Usinger Straße sowie der Straße An der Lehmkaut im Planbereich mit Einzeichnung der zwei Trauf- und Firstlinien des Kulturdenkmals einschließlich der entsprechenden Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung. Erst dann können wir entscheiden, ob eine optische Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu erwarten ist oder ob wir unsere Bedenken zurückstellen können.

Der Anregung wird entsprochen.
Der zukünftige Eigentümer des Grundstücks erstellt entsprechende Unterlagen, die dann über die Stadt Neu-Anspach dem Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt werden.
Im Ergebnis der Abstimmung wird die Zahl der Zulässigen Vollgeschosse (Z) im Bebauungsplan entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf Z = I reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen und die maximal zulässige Geschossflächenzahl.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 daraufhin die Bedenken zurückgezogen.

Der Abteilung hessen-Archäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Abteilung hessenArchäologie wurde keine Stellungnahme abgegeben.

3a Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Email vom 26.06.2016 Az.: Jakobi

Vielen Dank für die Zusendung dieser Informationen sowie der überarbeiteten Ansicht. Unter der Voraussetzung, dass im B-Plan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände (wie im Anhang - Anlage 1 - zu sehen) abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer (wie beschrieben) vorgesehen wird, können wir unsere Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf zurückstellen.

Den Anregungen wird entsprochen.

4. NRM Netzdienste RheinMain GmbH
Schreiben vom 11.07.2016 Az.: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 07.06.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-13 An der Lehmkaut der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

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

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

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

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

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

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

5. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 07.07.2016 Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 108

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

Der Hinweis 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegenstehen.

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

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Punkt 9 der Begründung werden Angaben zum Untergrund gemacht, die eine Altablagerung vermuten lassen. Das Gutachten bitte ich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zuzusenden, damit die Bebaubarkeit geprüft werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Gutachten wurde der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt (vgl. die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden vom 12.07.2016).

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.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken, Hinweise oder Anmerkungen.

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. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

6. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden
Schreiben vom 12.07.2016 Az.: IV Wi 41.1 – 89 i 02/01

In den Bebauungsplan sollte Folgendes aufgenommen werden:

Vor Baubeginn sind die Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RPU) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Die im Jahre 2015 durchgeführten Untersuchungen zeigen im Bereich des Bebauungsplanes Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 3 m. Es wurde nur inertes Material und kein Deponat aufgefunden, eine Abgrenzung der Ablagerung fand nicht statt. Die Analytik wurde als reine Entsorgungsanalytik nach LAGA mit Mischproben durchgeführt und entspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Vorgaben, kann jedoch als Hinweis auf unbelastetes Erdreich gewertet werden denn bis auf einen geringen Gehalt an Nickel - der knapp unterhalb des Prüfwertes der BBodSchVO liegt – wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Hinsichtlich flüchtiger deponiespezifischer Stoffe wie LHKW, BTX und Deponiegase (z. B. Methan) ist das Gutachten nicht verwertbar.

Nach Angaben der Stadt sind vor Beginn der Baumaßnahme Bodenuntersuchungen, Bodenverbesserungen bzw. ein möglicher Bodenaustausch vorgesehen. Auf weitere Untersuchungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher verzichtet werden.

Bei einem Fund von Deponiegasen im Rahmen der Bauvorbereitenden Untersuchungen wären hinsichtlich einer möglichen Methangasbildung aus dem Deponiekörper die für diese Fragen zuständigen Behörden (Brandschutz und Gesundheitsamt) zu beteiligen.

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

7. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 29.06.2016 Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-N 946-2016

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

8. **Syna GmbH**
Schreiben vom 07.07.2016 Az.: Jürgen Fischer

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.04.2015, 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 und geplanten 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 (Anlage 2) 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.

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

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

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf.**

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

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

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

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

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

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.

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

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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

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.

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

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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Frau Sigrid Mild, Wernborner Straße 21,
Frau Elisabeth Becker, Wernborner Straße 17,
Frau Angelika und Herr Siegmar Schuhmann, Wernborner Straße 12,
Herrn Mario Dore, Wernborner Straße 9
Schreiben vom 15.06.2016

Betrifft: Zufahrt zu den Kellerräumen

Im Entwurf des Bebauungsplanes vom Bolzplatz An der Lehmkaut in Neu Anspach Westerfeld sind wir darauf aufmerksam geworden, dass die Grundstücke die verteilt werden uns einen Zugang zu unseren Kellerräumen nicht mehr möglich machen. Es stehen 5 Garagen nebeneinander, unter denen sich die Kellerräume befinden. Wie auf dem anhängenden Foto (Anlage 3) ersichtlich, befindet sich die Eingangstür und ein geteerter Weg, der es uns ermöglicht, mit dem Auto und mit Auto und Hänger vorzufahren, da man ja auch große und schwere Dinge transportiert. Dieser Zugang besteht nun schon knapp 30 Jahre seit die Garagen gebaut wurden. Die neuen Grundstücke müssen dementsprechend geändert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Ortsbegehung sowie eine Bestandsaufnahme des Asphaltwegs wurden durchgeführt. Im Ergebnis wird ein alternativer Vorschlag erstellt, wie eine neue Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen angelegt werden könnte. Um das Gebäude stellen zu können, muss die Zuwegung leider verschoben werden. Die Maßnahme wird im Zuge der Abrissarbeiten des Pumpenhäuschens durchgeführt. Für die Anwohner entstehen hieraus keine Kosten.

Des Weiteren möchten wir eine Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, wie auf dem 2. Foto (Anlage 4) ersichtlich. Es handelt sich hierbei um einen Ginko und einen Ahorn, die sich zwischen Kellereingang und dem noch stehenden Häuschen an der Bushaltestelle befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bäume sind nicht schutzwürdig, sodass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen wird. Unabhängig davon wird versucht, diese Bäume bei der Baumaßnahme zu schützen, so dass diese erhalten bleiben können.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.5 60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 198/2016

Beschluss:

Der Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und § 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.6 60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Vorlage: 174/2016

Andreas Moses erklärt, dass er grundsätzlich dem Bebauungsplan positiv gegenübersteht. Allerdings befürchtet er, dass ähnlich wie beim Projekt Bahnhofstraße 30 eine Normenkontrollklage eingereicht werden könnte, da das Gebäude höher werde als das Hochtaunusstift. Er regt an, mit dem Bauherren wegen der geplanten Gebäudehöhe und der Klagegefahr zu sprechen. Außerdem sollte geklärt werden, ob eine Bereitschaft zum Bau einiger Sozialmietwohnungen besteht und wo die Postfächer hinkommen.

Till Kirberg schließt sich den Ausführungen von Andreas Moses an. Ergänzend regt er eine Dachbegrünung an.

Reinhard Gemander und Karin Birk-Lemper sprechen sich für das Bauvorhaben aus. Die geplante Abstufung füge sich in das Gelände und die Umgebungsbebauung ein.

Sandra Zunke stört sich auch an der Höhe des Gebäudes durch das Staffelgeschoss.

Viola Feldmann erklärt, dass das Hochtaunusstift eine Gebäudehöhe von 18,80 m, der Aufzugsturm 21,42 m hat. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist straßenseits eine Gebäudehöhe von 16,50 m zulässig, auf das ein Staffelgeschoss mit 3,90 m errichtet werden darf. Das Staffelgeschoss darf max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses betragen und muss somit eingerückt werden. Bedingt durch den zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitt wird die Erhöhung der Gebäudehöhe von 16.50 m durch das Staffelgeschoss zumindest von der Raiffeisenstraße aus nicht wahrnehmbar sein.

Anmerkungen der Verwaltung:

Es fand am 8.3.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die öffentliche Bekanntmachung dafür war am 3.3.2016 im Usinger Anzeiger veröffentlicht.
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2014 beschlossen, das Grundstück zum Preis von 190,00 €/m² zuzüglich der noch entstehenden Anschlusskosten für Kanal und Wasser gemäß der Entwässerungssatzung und der Wasserversorgungssatzung zu verkaufen.

Bereits jetzt ist aufgrund des Bebauungsplanes Auf der Anspach entlang der Raiffeisenstraße eine V-geschossige Bebauung plus Dachgeschoß zulässig. Nachdem bereits jetzt ein V-geschossiges Gebäude plus Dachgeschoss zulässig ist, will der Bauherr auf das Staffelgeschoss nicht verzichten.
Nach Rücksprache mit dem Bauherren besteht auch kein Interesse am Bau von Sozialmietwohnungen.
Aufgrund der jetzt schon bestehenden Unwirtschaftlichkeit der Vermietung für die Postfächer (80,-- €/Monat) wird die Nutzung für die Postfächer ohnehin demnächst gekündigt.

Beschluss:

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

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 26.05.2016, Az: 60.00.06

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

Seitens des **Fachbereichs 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.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in den 0,4 ha umfassenden Geltungsbereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 45 Wohneinheiten zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden ein gemäß Antragsunterlagen untergenutzter Spielplatz sowie das ehemalige Postgebäude einer innerstädtischen Nachverdichtung und Folgenutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird vor diesem Hintergrund im Verfahren abgesehen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von dem Vorhaben nicht berührt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen zu der Planung ergeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebau-ungsplanentwurf Raiffeisenstraße/Pestalozziweg Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Umnutzung für einen bereits überwiegend bebauten Bereich.

Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden. Erst infolge dessen ist es möglich, eine abschließende Stellungnahme abzugeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

<u>Textliche Festsetzungen</u>

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich aus der mit den Antragunterlagen eingereichten artenschutzrechtlichen Prüfung ableiten, sind alle mit in die textlichen Festzungen aufzunehmen. So ist z. B. der als Vermeidungsmaßnahme formulierte Erhalt von festgestellten Quartieren (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung S. 25, 26 und 27) als ein artenschutzrechtlicher Hinweis mit anzugeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lassen sich über Vermeidungsmaßnahmen und Bauzeitenbeschränkungen sowie eine Begehung vor Abriss des Gebäudes keine konkreten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ableiten. Die sich aus dem Artenschutzrecht ergebenden unmittelbaren Vorgaben wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer C 4). Festgesetzt wird indes, dass am Nordrand des Geltungsbereichs drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen sind. Diese dienen im Falle eines Auftretens als Notquartier.

Ebenso sollte darauf hingewiesen werden, dass bei Abriss des Gebäudes Habitate streng geschützter Arten betroffen sind, und in diesem Zusammenhang noch weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (s. hierzu auch weiter unten bei Artenschutz).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten ist vor Beginn der Abrissarbeiten ohnehin eine Begehung des betroffenen Gebäudes vorzunehmen. Es ist sinnvoll die Ergebnisse dieser Untersuchung als Grundlage des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs heranzuziehen.

In Anlehnung an § 40 Abs. 4 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG empfehlen wir, für die Ausbringung von Saatgut regionale Saatgutmischungen und/oder Mahdgutübertragung mittels einer textlichen Festsetzung vorzuschreiben.

Der Anregung wird nicht entsprochen.
Die Tiefgarage ist extensiv zu begrünen und die verbleibende Grünfläche unter Berücksichtigung der Artenempfehlungen gärtnerisch zu gestalten. Weitere oder landschaftsnähere Grünflächen sind hier nicht geplant.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann in der eingereichten Form nicht abschließend geprüft werden, so dass ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Als Datengrundlage erfolgte lediglich eine Einschätzung des vorhandenen Habitatpotentials im Plangebiet. Hier wären noch mindestens eine ergänzende Erfassung sowie eine Auswertung von Datenquellen aus der räumlichen Umgebung durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Begehungen am 19.09. und 28.09.2015 wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten, Kobel und charakteristisch angenagte Nüsse und Kerne der Haselmaus sowie Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen untersucht und auf dieser Grundlage das Potential für weitere Arten abgeschätzt.
Die im Umfeld anzutreffenden Arten sind aus früheren Untersuchungen bekannt. Zudem wurde eine Recherche im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) hinsichtlich möglicher faunistischer Besonderheiten durchgeführt.

Um die Betroffenheit der einzelnen planungsrelevanten Arten auf Plausibilität prüfen zu können, bitten wir um Nachreichung der einzelnen Art-für-Art-Prüfbögen gem. dem Musterbogen des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang 1). Die im Beitrag Artenschutzrechtliche Prüfung enthaltene Tabelle lässt viele Fragen offen. So ist z. B. nicht vollständig nachzuvollziehen, ob die ökologische Funktion für alle potentiell betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Maßnahmen gewahrt bleibt.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Prüfbögen der Art-für-Art-Prüfung wurden in der Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stand 02.03.2016 mit Ergänzungen vom 15.07.2016) ergänzt.

Bei den Arten Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz wäre darzulegen, ob es sich bei dem Planungsraum um einen bedeutenden Nahrungsraum handeln kann, welcher während der Aufzuchtzeit von den Arten genutzt wird und es in diesem Zusammenhang zu erheblichen Störungen für die Arten kommen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Flächenverlust ist im Verhältnis zum Gesamtlebensraum der potentiell betroffenen Arten sehr klein. Daneben weist der von Umwandlung betroffene Lebensraum größtenteils nur ungünstige Habitatvoraussetzungen (z.B. Intensivrasen) mit einem verhältnismäßig geringen Nahrungsangebot auf. Durch die Änderung der Planungen werden zudem die wertvolleren Bereiche des Geltungsbereichs erhalten werden. Es ist davon auszugehen, dass ggf. vorkommende Arten überwiegend die strukturreicheren Hausgärten sowie andere Flächen in der Umgebung als Nahrungshabitat nutzen. Entsprechende Habitate stehen in der Umgebung in ausreichender Form zur Verfügung.

Die als Ausgleichsmaßnahme formulierte Ausbringung von zwei Sperlingskoloniekästen pro betroffener Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte wird als nicht ausreichend angesehen. Die Anzahl der vor Eingriff anzubringenden Kästen (CEF-Maßnahmen!) ist im Verhältnis 1:3 vorzunehmen. So sind für jede zu entfernende, nutzbare Stätte drei Nisthilfen im funktionalen Umfeld anzubringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Da innerhalb des vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachtens keine Angaben zu der Anzahl an potentiell vorhandenen Quartieren in Verbindung mit dem Gebäude für Vögel und Fledermäuse gemacht wurden, ist mit dem Antrag auf Abriss des Bestandsgebäudes ein weiteres artenschutzrechtliches Gutachten notwendig. Wir bitten, diesen Fakt als Hinweis mit in die Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten ist vor Beginn der Abrissarbeiten ohnehin eine Begehung des betroffenen Gebäudes vorzunehmen. Es ist sinnvoll die Ergebnisse dieser Untersuchung als Grundlage des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der vorgesehenen Durchführung der Suche nach Haselmausnestern direkt vor Rodung im Winterhalbjahr befinden sich die Tiere im Winterschlaf am Boden (nicht in den Nestern im Gehölz). Dies hat zur Folge, dass die Tiere wesentlich schlechter aufgefunden werden und durch ihre Inaktivität in dieser Zeit nicht selbstständig vor Rodungsmaschinen flüchten können. Um einen möglichen Tötungstatbestand auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen und in die Festsetzungen aufzunehmen:

1. Rodung von Gehölzbeständen in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafes). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts. Weiterhin ist die Durchführung einer flächendeckenden Suche nach Haselmausnestern durch die Umweltbaubegleitung in allen potentiellen Lebensräumen unmittelbar vor den Rodungsmaßnahmen sowie die Umsetzung aller gefundener Nester einschließlich der Tiere in geeignete Ausweichlebensräume vorzunehmen.

2. In Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist vorab zu klären, ob sich das ausgewählte Ersatzhabitat (bitte mit Flur und Flurstück angeben) als Lebensraum für die Haselmaus eignet (Habitatstrukturen wie z. B. Vorkommen von Haselnusssträuchern, Altbäumen mit Höhlen und Spalten) und sich eine Aufwertung (z. B. Anbringung von Nisthilfen, Erweiterung Gehölzbestände) realisieren lässt. Eine Beschreibung zur langfristigen Pflege der Ersatzfläche bzw. -quartiere ist mit aufzunehmen. Zudem ist im Vorfeld die Eigentümerfrage zu klären, da die Ersatzhabitatfläche langfristig zur Verfügung zu stehen hat. Die Fläche wäre bei einem Vorkommen bzw. einer notwendigen Umsiedlung im Rahmen der Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 a BauGB zu sichern (notfalls über einen Städtebaulichen Vertrag). Diese Ersatzhabitatfläche ist als CEF-Maßnahme herzustellen.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
   Durch die ergänzende Festsetzung der bestehenden Haselnusssträucher auf dem Grundstück zum Erhalt wird der für Haselmäuse ggf. besonders wertvolle Nordrand-Bereich (inkl. Haselnusssträucher) erhalten. Somit ist die Wahrscheinlichkeit der Notwendigkeit einer Notumsiedlung als gering einzustufen. Zudem steht dieser Bereich als Zielhabitat zur Verfügung. Dementsprechend wurde das Anbringen von Nistkästen für die Haselmaus in diesem Bereich in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen. Externe CEF-Maßnahmen inkl. der Klärung der Eigentümerfrage bzw. deren Umsetzung sind daher nicht notwendig.

   Sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, mittels ökologischer Baubegleitung innerhalb der Vogelbrutzeit Gebäude abzureißen oder Gehölze zu roden, bitten wir um eine frühzeitige Benachrichtigung der UNB. Ebenso ist ein Ergebnisbericht über die Abrissarbeiten an die UNB zu übermitteln. Weiter weisen wir darauf hin, dass für die ggf. notwendigen Umsiedlungen von Fledermäusen und Haselmäusen vorab ein Antrag auf Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei der UNB zu stellen ist.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
   Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

   Aufgrund der Annahmen, dass die europarechtlich geschützten Arten Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe den Planungsraum als Nahrungsraum nutzen, regen wir an, für diese Arten auch Nisthilfen in die Fassade des Neubaus einzubringen.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Vollständigkeit halber hätten unter Punkt 2.1.2.1 auch die planungsrechtlich relevanten Pflanzenarten von einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden müssen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

Auf S. 25 der artenschutzrechtlichen Prüfung muss es unter Punkt 3 heißen: Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Unter Punkt 2.3 Fazit, bezieht sich der Inhalt unter der Überschrift Fledermäuse auf die Art Haselmaus. Zur Tiergruppe Fledermäuse wurde kein Fazit gezogen. Dies ist nachzuholen.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Passagen wurden entsprechend in der Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geändert.

Im Rahmen unserer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhaus-Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV), vom 26. November 2014, gibt die Untere Immissionsschutzbehörde folgende Stellungnahme zum o. g. Verfahren ab:

Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen

Bei Betrachtung der Nachbarschaft des geplanten Gebietes befinden sich in der Umgebung des B-Plangebietes überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen.

Hinzu kommt die Nutzung des benachbarten Seniorenpflegeheimes, mit der Besonderheit des besonders ruhebedürftigen Pflegebereiches, welcher analog zu Ziffer 6.1 f) der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zu sehen ist. Dort wird für die Pflegebereiche ein einzuhaltender Richtwert von tags 45 dB (A) und nachts von 35 dB (A) an den maßgeblichen Immissionsorten gefordert. Die restlichen maßgeblichen Immissionsorte des Seniorenpflegeheimes sind denen des Wohnens der Umgebung gleichgestellt.

Generell fallen Wohngebäude (der überwiegende Teil der geplanten Nutzung) nicht unter den An-lagenbegriff des BlmSchG (s. a. VGH Mannheim 20.07.1995 AZ.: 3 S 3538/94; OVG Münster 08.08.2013 AZ.: 7 B 570/13). Es gibt aber Ausnahmen wie z. B. privat genutzten Anlagen nach 1. BlmSchV (Heizungen, Festbrennstofföfen, Kamine, etc.) oder privat genutzte Luft-Wärme-Pumpen, da diese alleingesehen unter die Anlagenbegrifflichkeit des BlmSchG fallen. Auch handelt es sich bei einer privat genutzten Tiefgarage um eine Anlage in der Begrifflichkeit im Sinne von § 3 Abs. 5 BlmSchG.

Im o. g. Bebauungsplan ist u. a. eine Tiefgarage geplant, die zum größten Teil privat genutzt werden soll. Diese unterliegt zwar dem Anlagenbegriff nach § 3 Abs. 5 BlmSchG, aber die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) darf in diesem Falle nicht angewendet werden. D. h., dass mögliche Überschreitungen der Emissionen der Schwelle zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Sinne von § 22 BlmSchG in der Regel nicht mit einer Richtwertüberschreitung gleichzusetzen sind. Jedoch kann die TA Lärm als Orientierungshilfe bei der Auslegung des Rücksichtnahmegebots im Sinne von § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden.

Die Notwendigkeit der Erstellung eines lärmschutztechnischen Gutachtens, welches sich aus unserer Sicht hauptsächlich auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage beziehen würde, sollte aufgrund der zuvor genannten Gründe nochmals überprüft werden. Jedenfalls fällt das normalerweise in besonderer Weise ins Gewicht der Bewertung fallende Spitzenpegelkriterium (Türenschlagen, Kavalierstart, usw.), bei einer gutachterlichen Betrachtung einer überwiegend privat genutzten Tiefgarage laut o. g. Urteil des VGH Mannheim weg, sodass ein großer Teil einer möglichen Lärmemissionsbetrachtung nicht berücksichtigt werden darf. Als Lärmquelle würden nur noch die Pkw-Geräusche während der Fahrt - hier bei der Ein- und Ausfahrt der Pkws auf dem Gelände der geplanten Nutzung

- und die personenbezogenen Geräusche der ein- und aussteigenden Personen ins Gewicht fallen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.
Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Das Gutachten liegt dieser Abwägungsvorlage bei (Anlage 1).

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tore sollten lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der untere Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung zudem in die Hinweise aufgenommen.

<u>Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen</u>

Mit Verweis auf die Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) soll die mittlere Beleuchtungsstärke - gemessen am Immissionsort in der Fensterebene von Wohnungen und auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung - den Tageswert (06:00 - 22:00 Uhr) von drei Lux und den Nachtwert (22:00 - 06:00 Uhr) von ein Lux im WA und fünf Lux am Tag und ein Lux in der Nacht im MI nicht überschreiten. Für Pflegeanstalten gelten ein Lux am Tag und ein Lux in der Nacht. Weiter muss die Tabelle 2 (Immissionsrichtwert zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung durch technische Lichtquellen während der Dunkelstunden) berücksichtigt werden. Nach der Tabelle 2 müssen folgende k-Werte eingehalten werden:

Zeitraum	Pflegeanstalt
06:00-20:00 Uhr	k = 32
20:00-22:00 Uhr	k = 32
22:00-06:00 Uhr	k = 32

Bei Umsetzungsmöglichkeit sollte die Ein- und Ausfahrt schon auf der Ebene der Bauleitplanung so geregelt werden, dass die zugrunde gelegten Kriterien der LAI erfüllt werden.

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

2. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 24.05.2016, Az: III 31.2 – 61d 02/01-107

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

Der Hinweis 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Sammelstellungnahme in der des Hochtaunuskreises vom 26. Mai 2016 keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich auf Folgendes hin:

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.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Kampfmittelräumdienst wurde an der Planung beteiligt und hat mit Schreiben vom 25. Mai 2016 mitgeteilt, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen, dass die Auswertung dieser Luftbilder jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgänger zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 23.05.2016, Az: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 12.04.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-15-03 Raiffeisenstraße / Pestalozziweg grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der Nebenanlagen (Raiffeisenstr. 14) befindet sich ein Gashausanschluss.
Wird wegen Neubauten eine Trennung des vorhandenen Hausanschlusses erforderlich, so ist dies kostenpflichtig zu beauftragen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.

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

4. Syna GmbH
Schreiben vom 25.04.2016

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.04.2016, 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.
Der beiliegende Trassenplan (Anlage 2) dokumentiert, dass sich auf dem Grundstück selbst parallel zur Raiffeisenstraße nur ein Hausanschluss befindet und die anderen Leitungen die auch zu der sich im Norden befindenden Trafostation führen, sich ausnahmslos innerhalb des Pestalozziweges, d.h. eines öffentlich gewidmeten Weges befinden. Die Planung greift in diesen Bereich nicht ein. Im Norden liegen darüber hinaus noch Leitungen, die bei den angrenzenden Bepflanzungen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise und die Plankarte der Syna sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

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.

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

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf.**

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

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.

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

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

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

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.

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

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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de 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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

5. Verkehrsverband Hochtaunus
Schreiben vom 15.04.2016

Im Bereich der geplanten Neubebauung steht an der unmittelbaren Grundstücksgrenze auf der Gemarkung der Stadt Neu-Anspach ein Haltestellenmast. Der Haltestellenmast und der unmittelbare Haltestellenbereich werden durch den Buslinienverkehr regelmäßig bedient. Die Haltestelle heißt: Haltestelle Hochtaunus-Stift. Der Eigentümer des Haltestellenmastes ist der Verkehrsverband Hochtaunus.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung der Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Anja und Ellmar Kallhoff
Email vom 29.05.2016

Bezug nehmend auf das am Dienstagmorgen geführte Gespräch möchte ich zu einigen Punkten meine Einschätzung Ihnen zukommen lassen:

- insgesamt erachten wir das Gebäude als zu groß, ein Stock pro Gebäudeteil niedriger wäre wünschenswert (4,3 und 2stöckig),

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Maßgeblich für die Beurteilung des Volumens des hier in Rede stehenden Bauvorhabens ist die Gebäudehöhe, die bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt, hier Oberkante 354,25 m ü. NN, festgelegt ist. In dem zur Bebauung Birkenweg orientierten Gebäudeteil beträgt diese Traufhöhe maximal 7 m. Vorgelagert ist noch ein teilweise extensiv / teilweise intensiv begrünter Gebäudeteil, mit einer maximalen Traufhöhe von 2 m. Das geplante Gebäude treppt sich in Richtung Norden deutlich ab und vermittelt so zwischen der massiven Bebauung an der Raiffeisenstraße und der kleinteiligeren Bebauung z.B. am Birkenweg. Zwischen dem geplanten Gebäude (gemessen ab der nördlichen Baugrenze) und der Grundstücksgrenze zum Birkenweg liegen rd. 24 m, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Sämtliche bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsbestimmungen sind mehr als eingehalten (zum Vergleich, der Mindestabstand beträgt 3m zur Grundstücksgrenze). Die Stadt Neu-Anspach hat zudem noch einen Verschattungsplan erstellen lassen, der den Schattenwurf insbesondere zu den nördlich angrenzenden Grundstücken darstellt. Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

- die Entwässerung sollte über die Raiffeisenstraße erfolgen,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Zuge der konkreten Bauplanung erfolgt auch die Entwässerungsplanung. Die Einleitung wird an einer geeigneten Stelle erfolgen. Aufgrund der Höhendifferenz (ca. 8 m) ist ein Anschluss allerdings nur über den Pestalozziweg möglich (KD Pestalozziweg 349,12 m ü. NN, Sohle 346,62 m ü. NN und KD Raiffeisenstraße 357,24 m ü. NN, Sohle 353,72 m ü.NN).

- wir gehen davon aus, dass sich am Status Quo (z.B. Beschattung) nichts ändert,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegenüber dem bestehenden Status quo mit den angesprochenen Tannen, die sich im unmittelbar südlichen Anschluss der Grundstücke zur Birkenstraße befinden, wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die Anlage einer Laubstrauchhecke zwischen 3 und 8 m Tiefe vorgesehen. Die Nadelbäume werden in diesem Zusammenhang gefällt. Insgesamt wird sich die Beschattungssituation hierdurch deutlich verbessern.

- das die vorgestellten Pläne nicht mehr großartig geändert werden, insbesondere dass die beiden Bäume mittig auf dem Spielplatz bestehen bleiben sowie die geplante Hecke als Grenzbepflanzung zu den Grundstücken im Birkenweg umgesetzt wird,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ergänzend zu den bereits festgesetzten drei Laubbäumen werden noch drei Haselbüsche zum Erhalt festgesetzt, die sich auf dem Plangrundstück befinden. Maßnahmen, die die geplante Bepflanzung bzw. den vorgesehenen Erhalt von Bäumen und Sträuchern reduzieren, sind nicht vorgesehen.

- ausreichende Maßnahmen gegen ggf. zu erwartende Bauschäden an bestehenden Gebäuden getroffen werden.

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

2. Nadine und Marcus Effenberger, Birkenweg 10 A
Schreiben vom 27.05.2016

Gegen die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung des Areals Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg (hier: Flurstück 76/2 und 74/2) erheben wir Einwendungen.

Der Bebauungsplan mit seiner Begründung vom 09.03.2016, erstellt von PlanES - Gießen -, und die ergänzenden Gutachten können aus unserer Sicht die Bebauung, insbesondere des nördlich gelegenen Flurstücks 74/2 (Kinderspielplatz), in der hier dargestellten Form nicht legitimieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Themen möchten wir ansprechen:

1) Verschattungsplan

Das geplante Bauvorhaben liegt in südlicher Richtung zu unserem Grundstück. Zwar werden Abstandsflächen eingehalten, jedoch ist uns aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung nicht ersichtlich, in wie weit wir auf unserem Grundstück Beeinträchtigungen erfahren hinsichtlich Sonnenlicht, insbesondere in den Herbst- und Wintermonaten. Wir bitten daher um Erstellung und Vorlage eines Verschattungsplanes, der eine etwaige Beeinträchtigung nachweislich widerlegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegenwärtig befindet sich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Kinderspielplatz und dem hier angesprochenen Grundstück eine Reihe aus Tannen mit einer Höhe von rund 15 m. Seitens der Antragsteller, wurde im Zuge der Neuparzellierung der Grundstücke und der Trafostation bereits ein ca. 1,60 m breiter Streifen im südlichen Anschluss an die Gartengrundstücke Birkenweg erworben. Im Rahmen der

frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 08.03.2016 wurde zudem der Wunsch geäußert, dass die Tannen, die die Grundstücke Birkenweg verschatten, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gefällt werden. Die Anregung wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Die Festsetzung besagt, dass in diesem Bereich die Anpflanzung einer Laubstrauchhecke erfolgen soll. Zur Umsetzung dieser Festsetzung müssen die Tannen gefällt werden. Der zukünftige Eigentümer der Fläche und Vorhabenträger hat eine entsprechende Umsetzung zugesichert. Die naturschutzfachlich interessanten Bäume und Sträucher auf der auch zukünftigen Grünfläche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende und augenscheinlich auch geschätzte Begrünung des Grundstücks bleibt insofern erhalten.
Die bestehende Situation wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg" insofern nicht verschlechtern. Durch die Fällung der Tannen wird die Verschattung des Grundstücks sich im Gegenteil sogar verbessern. Die bauliche Situation und die Gebäudeabstände werden durch das Modell anschaulich und gut vorstellbar.

Wie der auch aufgrund der vorgetragenen Anregung erstellte und der Abwägungsvorlage anliegende Verschattungsplan (Anlage 3) verdeutlicht, wird es in den Wintermonaten durchaus zu Verschattungen der Grundstücksfreifläche kommen - soweit diese nicht alleine durch die bestehende Bebauung und die unmittelbar angrenzende Trafostation verursacht werden. Das Gebäude Birkenweg 10a / 10b als solches bzw. die schutzwürdigen Wohnräume werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Unabhängig davon muss darauf hingewiesen werden, dass sich die Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Birkenweg und die Baugrenze, bis zu der gemäß Bebauungsplan gebaut werden darf, in einem Abstand von rd. 25 m zueinander befinden. Der Bereich dazwischen wird gärtnerisch gestaltet. Sämtliche bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsbestimmungen sind mehr als eingehalten (zum Vergleich, der Mindestabstand beträgt 3m zur Grundstücksgrenze). Nachbarschützende Belange werden hier nicht nur nicht beeinträchtigt sondern im Gegenteil, ausdrücklich berücksichtigt.

2) Geschoss-Höhen

Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist eine 5-geschossige Bebauung (5-Vollgeschosse) des Flurstücks 76/2 hinterlegt. Unsere Einwendungen richten sich nicht gegen einen bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplan, auch wenn aus unserer Sicht eine Ausnutzung der 5 Vollgeschosse nicht förderlich ist für das Stadtbild insgesamt. Auch stellen wir die geplante Staffelung der Geschosshöhen Richtung Norden unter Einbeziehung des Flurstücks 74/2 nicht in Frage. Wir haben jedoch Einwendungen gegen eine 3-geschossige Bebauung des nördlichsten Gebäudeteils, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Untergeschoss zusätzlich die Tiefgarage zumindest teilweise oberirdisch errichtet wird und nicht als Vollgeschoss angerechnet wird und ein zurückgezogenes Staffelgeschoss auf dem Dach errichtet werden soll. Dies ergibt für uns augenscheinlich quasi eine 5-geschossige Bebauung.

Sofern es das Ziel ist, eine bisherige Grünfläche umzuwidmen in ein Allgemeines Wohngebiet, so sollte sich dieses auch in das bestehende Umfeld integrieren. Das Umfeld des Flurstücks 74/2 (Spielplatz) ist gekennzeichnet von maximal 2-geschossiger Bebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Unsere Erwartungshaltung geht daher dahin, dass sich das nördliche Drittel des geplanten Gebäudekomplexes, welches ausschließlich auf dem Flurstück 74/2 errichtet wird, baurechtlich auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert wird, davon ausgehend, dass alle weiteren Planungen hinsichtlich Tiefgarage und Staffelgeschoss bestehen bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Maßgeblich für die Beurteilung des Volumens des hier in Rede stehenden Bauvorhabens ist die Gebäudehöhe, die bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt, hier Oberkante 354,25 m ü. NN, festgelegt ist. In dem zur Bebauung Birkenweg orientierten Gebäudeteil beträgt diese Traufhöhe maximal 7 m. Vorgelagert ist noch ein teilweise extensiv / teilweise intensiv begrünter Gebäudeteil, mit einer maximalen Traufhöhe von 2 m. Das geplante Gebäude treppt sich in Richtung Norden deutlich ab und vermittelt so zwischen der massiven Bebauung an der Raiffeisenstraße und der kleinteiligeren Bebauung z.B. am Birkenweg. Zwischen dem geplanten Gebäude

(gemessen ab der nördlichen Baugrenze) und der Grundstücksgrenze zum Birkenweg liegen rd. 25 m, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.
Es wird, wie auch das Modell veranschaulicht, davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Modell und Verschattungsplan verdeutlichen, dass sich das gewählte Gebäudekonzept in die städtebauliche Gesamtstruktur einfügt.

Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

3) Anzahl geplanter Wohnungen

Die vorgenannten Einwendungen basieren auch auf dem Hintergrund, dass auf dem geplanten Areal ca. 45 Wohnungen geplant sind. Diese Planungen basieren auf einer mit diesem Bebauungsplan verabschiedeten Anpassung der GRZ auf 0,4 und GFZ auf 1,2. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück an der Raiffeisenstraße als Allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 fest. Unserer Auffassung nach gibt es keine nachhaltigen Gründe, an den bestehenden Schlüsseln Veränderungen vorzunehmen.

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie mit Verweis auf die Siedlungsentwicklung der Stadt Neu-Anspach und den Regionalplan Südhessen darauf ein, dass je ha die Ausweisung von 35-50 Wohneinheiten zu erfolgen hat und sprechen selbst davon, dass diese Forderung durch den Bebauungsplan überschritten wird. Sehr massiv überschritten wird, da das Baugrundstück insgesamt lediglich 0,42 ha umfasst. 45 Wohneinheiten bedeuten eine Überschreitung von 100% der Vorgabe. Wir sind der Auffassung, dass diese Anzahl von Wohneinheiten, welche ja auch mit einer Personenzahl von ca. 120 einhergeht, sich nicht in das Stadtbild insgesamt integriert und auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen sein wird.

Insofern können wir auch die Begründungen zur Überschreitung weder teilen noch nachvollziehen. Die Tatsache, dass seit Jahren eine Bushaltestelle vor dem Areal liegt ist ebenso kein Grund für eine Überschreitung der planungsrechtlichen Vorgaben wie ein Verweis auf einen unterbenutzten Spielplatz, der ja nur deshalb seit Jahren unterbenutzt ist, weil die Stadt Neu-Anspach defekte Gerätschaften nicht instandgesetzt sondern ersatzlos demontiert hat. Im Hinblick auf einen möglichen Verkauf des Areals zur Bebauung ist diese Verfahrensweise im Nachhinein zumindest nachvollziehbar wenn auch fragwürdig für eine so kinderfreundliche Stadt.

Dass sich wie in Ihrer Begründung die geplante Bebauung in der Kubatur in die unmittelbar umgebende Bebauung (Hochhaus und Seniorenwohnheim) einfügt, trifft nur für das Flurstück 76/2 zu, nicht jedoch für die nördliche Parzelle. Hier wäre für diese Argumentation die 2-Geschossigkeit anzusetzen, um dieses Argument stichhaltig zu machen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits dargelegt, werden die städtebaulichen Kennziffern (z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für ein Allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich eingehalten. Zwischen dem geplanten Wohngebäude und den bestehenden Gebäuden befindet sich eine durchschnittlich 35 m tiefe Grünfläche. Alleine eine rd. 25 m tiefe und gestaltete Grünfläche liegt auf dem Plangrundstück. Die geplanten Wohneinheiten lassen sich problemlos in das Gebäude integrieren. Da in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich der Raiffeisenstraße Gebäude mit fünf bis acht Geschlossen stehen, lässt sich an dieser Stelle eine gewisse städtebauliche Dichte ableiten. Wählt man den der Regionalplanung zu Grunde liegenden Maßstab in diesem Bereich einen Ausschnitt von tatsächlich 10.000 m², so gelangt man mit der bestehenden und der geplanten Bebauung insgesamt zu keinem Wert, der den im Regionalplan Südhessen vorgegebenen Wert überschreiten wird.

Inwieweit sich aus einem Wohngebäude Immissionen entwickeln sollen, die nachteilige Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Bebauung haben, kann nicht

nachvollzogen werden. Einzig die Tiefgaragenzufahrt könnte zu Emissionen führen, die aber eher das unmittelbar im Nahbereich gelegene Pflegeheim betreffen könnten.

Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. L 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Das Gutachten liegt dieser Abwägungsvorlage bei (Anlage 1).

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagen-belüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung zudem in die Hinweise aufgenommen.

4) Außenanlagen

Als Anwohner des Birkenweges haben wir seit Jahren Einschränkungen bezüglich des Sonnenlichtes aufgrund einer Reihe hoher Tannen an der Grundstücksgrenze zum Spielplatz, teilweise abgestorben und vor Jahren einmalig gestutzt. Im Zuge der Bebauung des Areals ist offenbar festgesetzt worden, dass im nördlichen Bereich eine Laubhecke zur Abgrenzung des Grundstückes dienen soll. Hiergegen ist nichts einzuwenden, jedoch sollte unserer Auffassung nach an geeigneter Stelle hinterlegt werden, dass die Reihe der zu hohen und gammelig wirkenden Tannen in diesem Zug zu entfernen ist. Die auf dem Spielplatz darüber hinaus platzierten Laubbäume können gerne erhalten bleiben und uns zukünftig als Sichtschutz dienen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, wurde der Vorschlag bereits auf der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragen. Die Planung ist diesem Vorschlag gefolgt. Die Nadelbäume werden zu Gunsten einer Hecke aus Laubsträuchern gefällt.

5) Vorschlag

Wohl wissend, dass die Stadt Neu-Anspach froh ist über jeden EURO, der die Stadtkassen füllt und Wohnraum mehr denn je gefragt ist, wollen wir uns als direkt betroffene Nachbarn gegen die geplante Bebauung grundsätzlich nicht verschließen. Wir erhoffen uns jedoch eine maßvolle Bebauung, die sich nun wirklich in das bauliche Umfeld integrieren könnte. Würde man insgesamt z. B. auf ein Vollgeschoss verzichten, hätte man die Staffelung 4-3-2 (Raiffeisenstr. in Richtung Birkenweg) und könnte hierin noch immer sicherlich 35 Wohneinheiten realisieren, was auch schon eher in die Vorgaben des Landes passt. Bezieht man das Seniorenheim mit ein, hätte man auch eine schöne bauliche Staffelung beginnend beim Seniorenheim, leicht abfallend in Richtung Norden zur Bebauung des Birkenweges.

Sehr geehrte Stadtverordneten, bitte lassen Sie sich in Ihrer Entscheidungsfindung nicht nur vom finanziellen Anreiz eines Grundstücksverkaufes leiten sondern denken Sie auch an die Belange Ihrer Wählerinnen und Wähler in direkter Nachbarschaft des geplanten Areals.

Gerne sind wir bereit, an einer Kompromissfindung gemeinsam mit dem potentiellen Erwerber mitzuwirken, so es denn für das Gesamtprojekt für alle Seiten ein hilfreicher und lösungsorientierter Weg sein sollte. Bei einem solchen Projekt mit diesem Ausmaß und den zu erwartenden Auswirkungen sollte die Bürgerbeteiligung ein wichtiges Gut sein. Für eventuelle Ortsbesichtigungen durch Stadtverordnete, die sich ein Bild unserer Sichtweise machen wollen, und auch für persönliche Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Sowohl das Modell, das für die Planung erstellt wurde, als auch der Verschattungsplan dokumentieren, dass sich das Gebäude vom Grundsatz her in die bestehende Bebauung einfügt. Die Stadt sieht die mit der Planung verbundenen Auswirkungen, geht aber auch aufgrund der eingeholten Gutachten und der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweise davon aus, dass sie alle Abwägung beachtlich relevanten Aspekte erhoben hat, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.
Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

Andreas Moses nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Beratungsergebnis: 3 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 6 Stimmenthaltung(en)

3.7 60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 176/2016

Beschluss:

Der Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und § 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Andreas Moses nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Beratungsergebnis: 3 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 6 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

Entfällt

5. Anfragen und Anregungen

Till Kirberg:

Nach den neuesten Informationen des Regierungspräsidiums sollen nun nur noch 3 Windräder gebaut werden.

Nein. Die Genehmigungsbehörde hat zu den drei anderen Windradstandorten (WEA 2, 3 und 4) bereits die Genehmigungsfähigkeit signalisiert. Da die naturschutzrechtliche Prüfung des Standortes WEA 5 noch Zeit in Anspruch nehmen wird, soll für die südlichste Anlage (WEA 5) ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

gez. Wilfried Lang	gez. Viola Feldmann
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **21.06.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/162/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.07.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB

Sachdarstellung:

Der Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes hat den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Am Bächweg (1963) gestellt. Ziel ist es, auf dem sehr großen Grundstück (1.120 m²) ein weiteres Gebäude im Garten erstellen zu können.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich jedoch als nicht überbaubar ausgewiesen. Eine Bebauung setzt die Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Die angefragte Baumöglichkeit in der zweiten Reihe ist nicht unproblematisch, da für eine Nachverdichtung auf lediglich einem Grundstück die städtebauliche Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes fehlt und weder eine Baulücke geschlossen, noch eine innerörtliche Brachfläche beplant wird. Dies wäre für die Begründung einer städtebaulichen Ordnung eigentlich erforderlich.

Die Verwaltung hat deshalb alle Grundstückseigentümer in diesem Quartier Am Kellerborn/Luditzer Straße/Schlesierstraße/Hausener Weg zu einem Gespräch eingeladen, um zu klären, ob auch andere eine ähnliche Interessenslage haben und damit eine Nachverdichtung des Quartiers angestrebt werden kann. Denkbar wäre, das Gebiet mit einem Stichweg von der Straße Am Kellerborn her zu erschließen und damit eine städtebauliche Ordnung zu begründen. Auf die der Vorlage beigefügte Skizze wird verwiesen. Sämtliche Eigentümer sind jedoch nicht an einer Nachverdichtung interessiert und wünschen den Erhalt ihrer großzügigen Grünflächen.

Damit bleibt nur die Option der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung der gewünschten Nachverdichtung im Einzelfall und des allgemeinen Bauflächenmangels. Allerdings bleibt der Mangel der schlüssigen städtebaulichen Begründung, der fehlenden Gleichbehandlung und auch die Gefahr von etwaigen Nachbarschaftskonflikten. Dies alles müsste dann im Verfahren abgearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 i.V.m. § 13 a BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28 aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28, Luditzer Straße 7.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Luditzer Straße 7.

Sämtliche Kosten einschließlich eines infrastrukturellen Folgekostenbeitrags trägt der Vorhabenträger.

Planziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne werden vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.

2. die Aufstellung des der Nachverdichtung dienenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Eine formale Umweltprüfung erfolgt nicht.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
1. Lageplan
2. Auszug Bebauungsplan Am Kellerborn
3. Städtebaulicher Gestaltungsplan zur möglichen Innenentwicklung
4. Lageplan Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7

Anlage 1

Bebauungsplan „Am Bächweg“ (1963)
§ 34 BauGB
Am Kellerborn
Luditzer Straße
Schlesierstraße
Hausener Weg
Erstellt am: 21.06.2016
Maßstab 1:1000
N

Anlage 2
Am Bachweg
Flur 5
In den Wolfsgärte
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf N.N.
Die Stellung der Garagen sind nur Vorschläge
Maßstab = 1:1000

Anlage 3

Stadt Neu-Anspach

Städtebaulicher Gestaltungsplan zur möglichen Innenentwicklung
Stand: 20.06.2016

Neu-Anspach
... die junge Stadt zum Leben.
Bauen, Wohnen und Umwelt
Erstellt am: 20.06.2016
Maßstab 1:1000

N

Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2016

Anlage 4

Am Kellerborn
Schlesierstraße
Luditzer Straße
Hausener Weg
Schlesierstraße
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7
Erstellt am: 27.06.2016
Maßstab 1:1000
N

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **02.08.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/194/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2016	
Tourismus-, Umwelt-, Land- u. Forstwirtschaftsausschuss	13.09.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach
Aufstellungsbeschluss nach § 35 Abs. 6 BauGB
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

Sachdarstellung:

Der Eigentümer des Schulheißhofes hat den Erlass einer Außenbereichssatzung zur Schaffung des Planungsrechtes für die Nutzungsänderung des Silobauwerkes und den Umbau des Schweinestalls zu jeweils einer Wohnung beantragt.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches können Kommunen für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden, kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

In der Satzung können mehrere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet werden soll und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecken bestehen.

Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren - wie bei einem Bebauungsplanverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgestellt. Das mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Entwicklungskonzept von 2013 soll Grundlage der Satzung werden.

Der Antragsteller hat erklärt, dass er sämtliche Verfahrenskosten trägt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach aufzustellen.

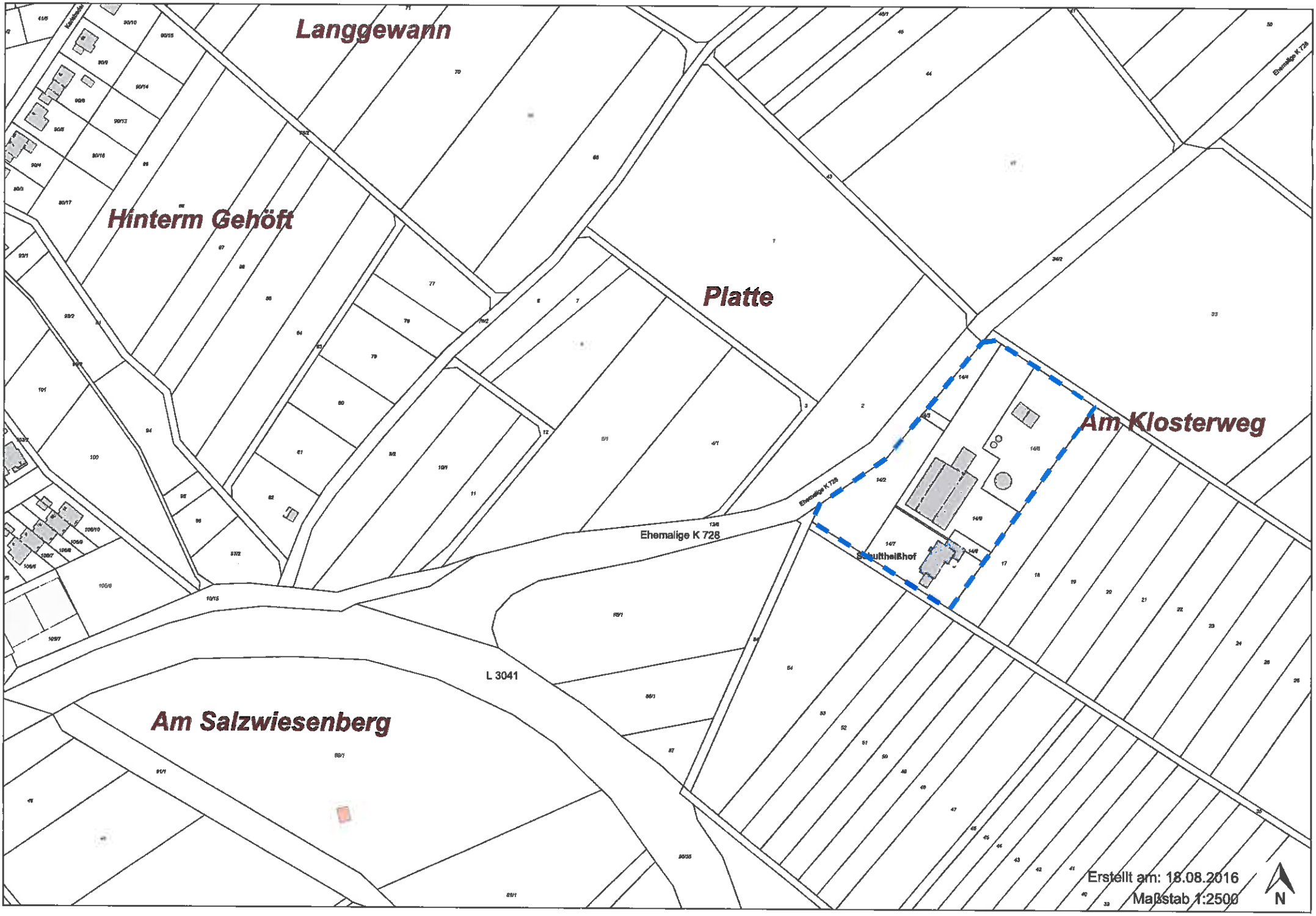
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 20, Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/9, 14/6, 14/8 und 14/7.

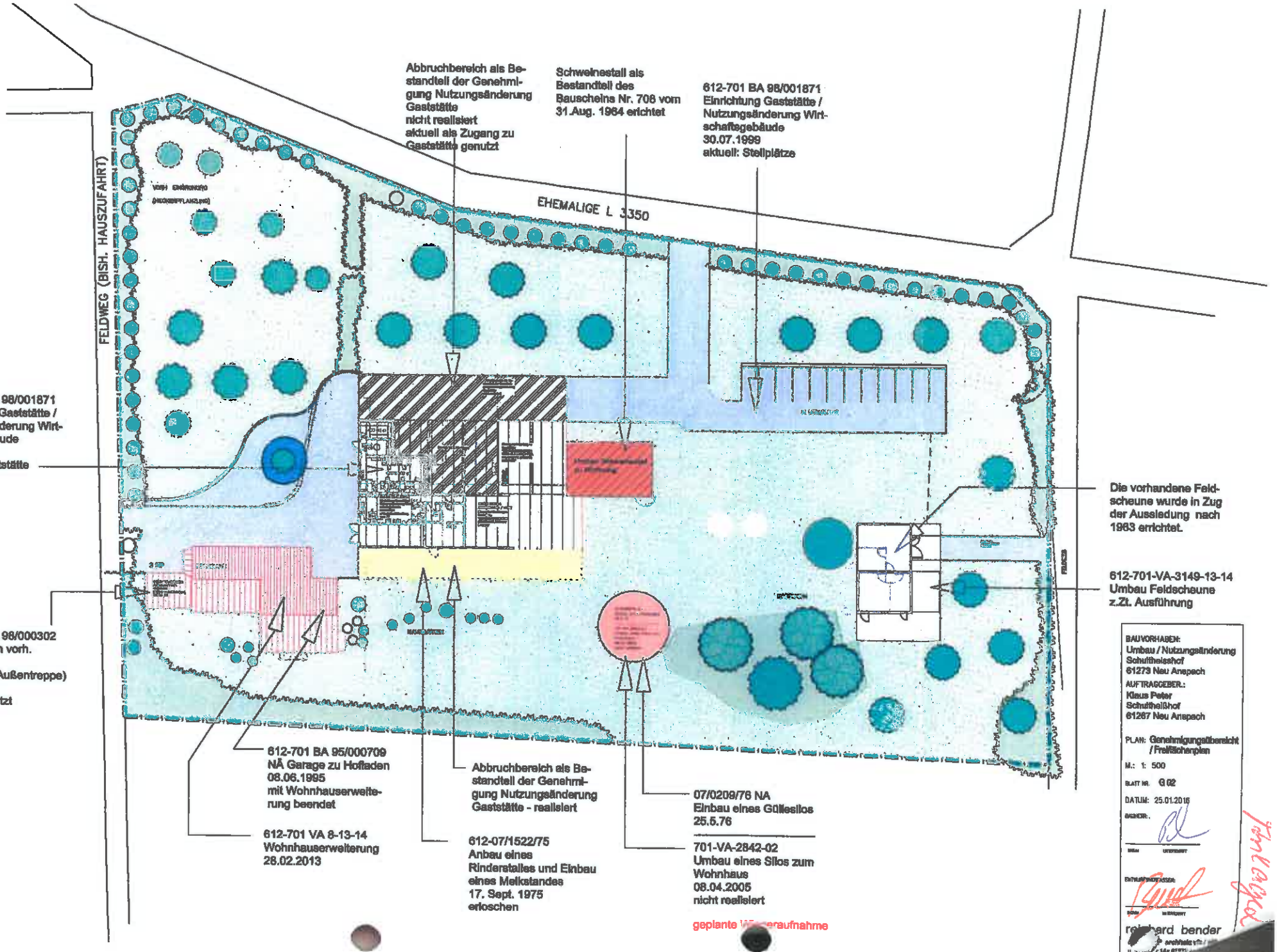
Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Übernahme der gesamten Kosten für das Verfahren regelt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Entwicklungskonzept


Langgewann
Hinterm Gehöft
Platte
Am Klosterweg
Ehemalige K 728
L 3041
Am Salzwiesenberg
Erstellt am: 18.08.2016
Maßstab 1:2500
N


EHEMALIGE L 3350
FELDWEG (BISH. HAUSZUFAHRT)
Abbruchbereich als Bestandteil der Genehmigung Nutzungsänderung Gaststätte nicht realisiert aktuell als Zugang zu Gaststätte genutzt
Schweinestall als Bestandteil des Bauscheins Nr. 708 vom 31.Aug. 1964 errichtet
612-701 BA 98/001871 Einrichtung Gaststätte / Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude 30.07.1999 aktuell: Stellplätze
612-701 BA 98/001871 Einrichtung Gaststätte / Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude 30.07.1999 aktuell: Gaststätte
612-701 VA 98/000302 Anbauten an vorh. Wohnhaus (Carport u. Außentreppe) 20.08.1998 aktuell genutzt
Die vorhandene Feldscheune wurde in Zug der Aussiedlung nach 1983 errichtet.
612-701-VA-3149-13-14 Umbau Feldscheune z.Zt. Ausführung
612-701 BA 95/000709 NÄ Garage zu Hofladen 08.06.1995 mit Wohnhauserweiterung beendet
612-701 VA 8-13-14 Wohnhauserweiterung 28.02.2013
Abbruchbereich als Bestandteil der Genehmigung Nutzungsänderung Gaststätte - realisiert
612-07/1522/75 Anbau eines Rinderstalles und Einbau eines Melkstandes 17. Sept. 1975 erloschen
07/0209/76 NA Einbau eines Güllesilos 25.5.76
701-VA-2842-02 Umbau eines Silos zum Wohnhaus 08.04.2005 nicht realisiert
geplante W...eraufnahme
BAUVORHABEN: Umbau / Nutzungsänderung Schultheishof 61273 Neu Anspach
AUFTRAGGEBER.: Klaus Peter Schultheißhof 61267 Neu Anspach
PLAN: Genehmigungsübersicht / Freiflächenplan
M.: 1: 500
BLATT NR. G 02
DATUM: 25.01.2016
reinhard bender

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **24.08.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/168/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	20.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-16-10 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg
- Grundsatzentscheidung

Sachdarstellung:

1. Sachverhalt:

Auf Grund der Ende 2014 prognostizierten Flüchtlingszahlen wurde von Seiten der Politik der Auftrag (Vorlage XI/2/2015) an die Verwaltung erteilt, die vorgeschlagenen Standorte in Neu-Anspach zu untersuchen.
Das Ing. Büro Ludorf+Schön+Weissbrod (LSW) wurde daraufhin beauftragt, 12 Standorte bezüglich der baulichen Umsetzung für Wohncontainer als Flüchtlingsunterkünfte mit den bestmöglichen Infrastrukturen standorttechnisch zu prüfen und zu bewerten.

Mit Vorlage XI/35/2015 wurde das entsprechende Ergebnis den politischen Gremien mitgeteilt. Es wurde der Beschluss gefasst, diese Flächen der Kreisverwaltung des Hochtaunuskreises als Standorte vorzuschlagen.

Gemäß Vorlage XI/54/2015 wurde dann das Ing. Büro LSW gebeten, die Leistungsphasen 1-7 als Honorarangebot einzureichen, damit hier eine Beauftragung durch die Stadtverwaltung und eine Kosteneinreichung über den HTK erfolgen kann.

Bedingt durch die bis dahin schon anerkannten Flüchtlinge in Neu-Anspach und die entsprechenden Flüchtlingszahlen, wurde am 13.01.2016 zur Vorlage XI/18/2016 in der Stavo Folgendes beschlossen:

1. Dem HTK wird das Grundstück Bahnhofstraße 30 (Firma Itasi) angeboten, um hier für eine entsprechende Laufzeit Flüchtlingsunterkünfte zu erstellen;

2a Kauf von Containern für Bolzplatz Stabelsteiner Weg und Festplatz, für je 30 Personen/Einheit;
2b neu gegründete Bürgergruppe kann eine Komplettbetreuung, wie angeboten, übernehmen wenn entsprechende Grundstücke angeboten werden;

3. weitere Container für 60 Personen anzuschaffen, wenn kurzfristig Bedarf besteht, die über den verrechneten Mietzins mit dem Hochtaunuskreis refinanziert werden.

Da aktuell keine Zuweisung von Flüchtlingen durch den Hochtaunuskreis erfolgt und der Bedarf von sozialem Wohnungsbau akut besteht, wurde in der BPWA-Sitzung am 04.02.2016 die Machbarkeit eines Pilotprojektes für humanes Wohnen für Flüchtlinge vorgestellt. Nach Überprüfung der Baupläne und des Flächenbedarfes im Verhältnis zur erzeugbaren Wohnfläche, wurde dann festgestellt, dass diese Bauvarianten für Neu-Anspach nicht umsetzbar sind, da der Wohnungsmangel an bezahlbaren Wohnungen zu hoch ist. Parallel zur Machbarkeit des Pilotprojektes, wurden auch Privatinvestoren, Projektentwickler sowie die Gemeinnützige Wohnungsbau angesprochen.

2. Soziale Wohnraumförderung – Bauprogramm 2016

Die Verwaltung hat im März 2016 vorsorglich für die Standorte Taunuslicht (24 Wohneinheiten mit ca. 1.600 m² Wohnfläche), Michelbacher Straße (12 Wohneinheiten mit ca. 800 m² Wohnfläche) und Stabelsteiner Weg (6 Wohneinheiten mit ca. 400 m² Wohnfläche) zur Wohnungsbauförderung angemeldet.

Mit Bescheid vom 10.06.2016 wurden nun Fördermittel aus dem KIP-Programmteil Wohnen 2016 - 1. Tranche für die Projekte Taunuslicht und Stabelsteiner Weg bis 31.10.2016 reserviert. Bei diesem Förderprogramm werden WiBank-Darlehen von 1.500 €/m² Wohnfläche bereitgestellt. Die Laufzeit der Darlehen beträgt bis zu 30 Jahre. Der Tilgungssatz liegt bei 3,33 % je Jahr. Für die ersten 15 Jahre der Laufzeit der Darlehen trägt das Land Hessen die Zinsen in vollem Umfang in Form von Zinszuschüssen. Es besteht die Möglichkeit; bis zum 31.10.2016 die nun geplanten weiteren 4 Wohneinheiten (360 m²) nach zu melden.

Angemerkt wird, dass das Projekt Michelbacher Straße erst nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens umgesetzt werden kann. Hierzu wird es zu gegebener Zeit eine separate Beratungsvorlage geben.

Das Projekt Taunuslicht soll mit einem Bauträger umgesetzt werden. Hier laufen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern.

3. Projekt Stabelsteiner Weg

Die Stadt ist Eigentümerin des im Betreff genannten Grundstücks .Das Grundstück hat eine Größe von 2.787 m² und wird derzeit teilweise als Bolz- und Spielplatz genutzt. An der Nord- und Ostseite ist eine ca. 15 m hohe Felswand. Das Gelände ist gut eingegrünt.

Es besteht die Möglichkeit, durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus ein weiteres Projekt zur Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau auf einer Teilfläche von ca. 1.600 m² zu starten. Aufgrund des momentanen Wohnungsbedarfs wurde im Rahmen einer Voruntersuchung die Planungsidee zur Errichtung von 2 getrennten Mehrfamilienhäusern ohne Unterkellerung (wegen des zu erwartenden felsigen Untergrundes) entworfen. In den beiden Gebäuden könnten jeweils 5 Wohneinheiten mit jeweils einem Stellplatz errichtet werden. Die Gebäude würden zweigeschossig mit Staffelgeschoss. In jedem Gebäude wären 1 x 4 Zimmer-, 2 x 3 Zimmer- und 2 x 2 Zimmer-Wohnungen. Dies würde dem derzeitigen Bedarf entsprechen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der Verwaltung würden sich die Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen. Da sowohl im Baugebiet Mitte-Ost, Teil Süd, als auch im Grundpfad diverse Spielflächen zur Verfügung stehen, könnte im Interesse der Wohnraumschaffung auf die Spielfläche an dieser Stelle verzichtet werden.

Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Baukostenseigerung stellt sich die Frage, ob die Wirtschaftlichkeit bei einer sozialverträglichen Höchstmiete noch gegeben ist. Dies wird nach Fassung des Grundsatzbeschlusses des Projektes geprüft und dann den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. eine Teilfläche von ca. 1.600 m² des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg, an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsbau anzubieten;

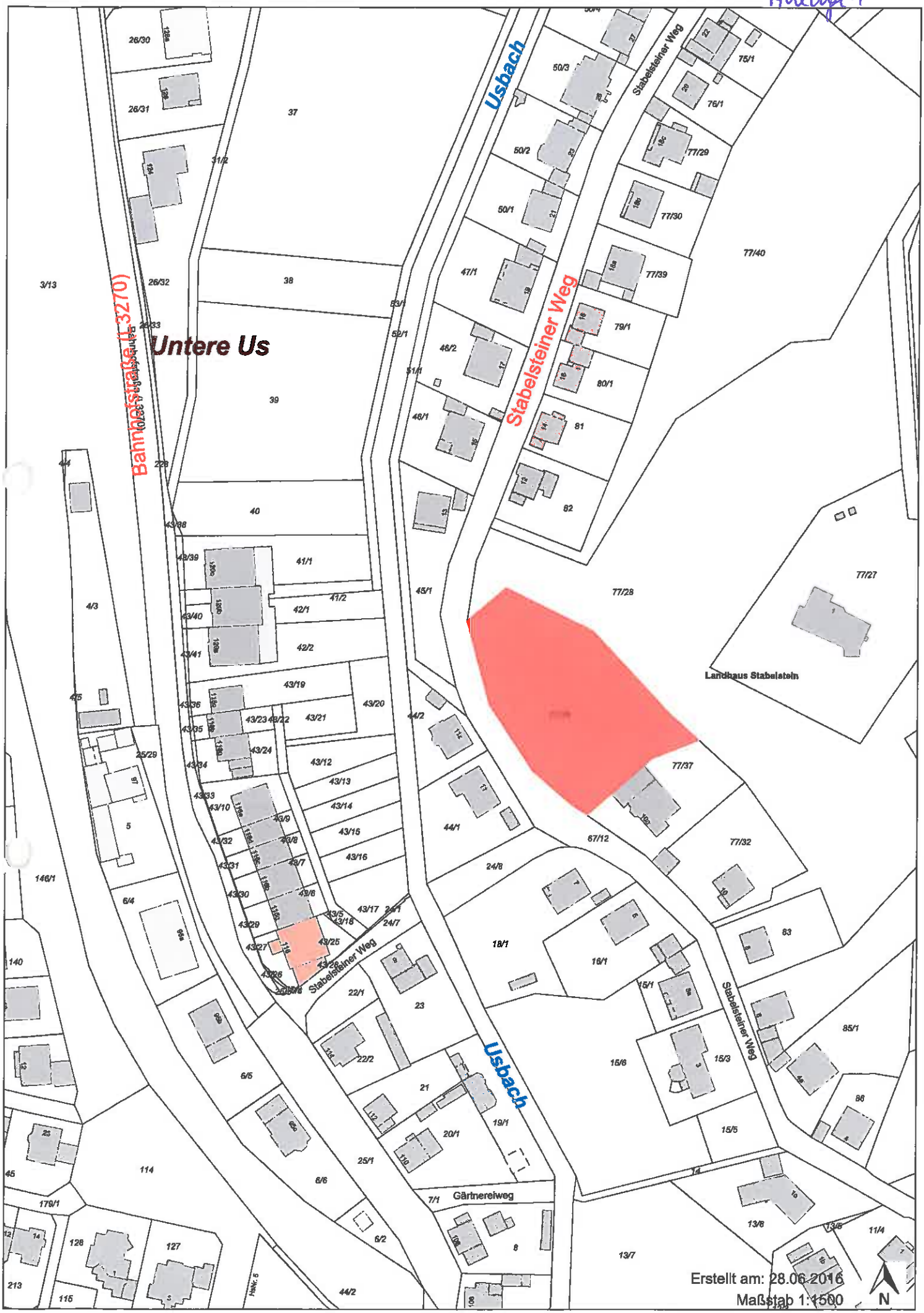
2. an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus die zugesagten Fördermittel aus dem KIP-Programmteil Wohnen 2016, 1. Tranche, für 6 Wohneinheiten abzutreten und in der 2. Tranche 4 Wohneinheiten noch anzumelden;

3 die finanziellen Modalitäten nach Vorliegen der Projektkalkulation zu bestimmen und das Projekt im Haushalt 2017 vorzumerken.

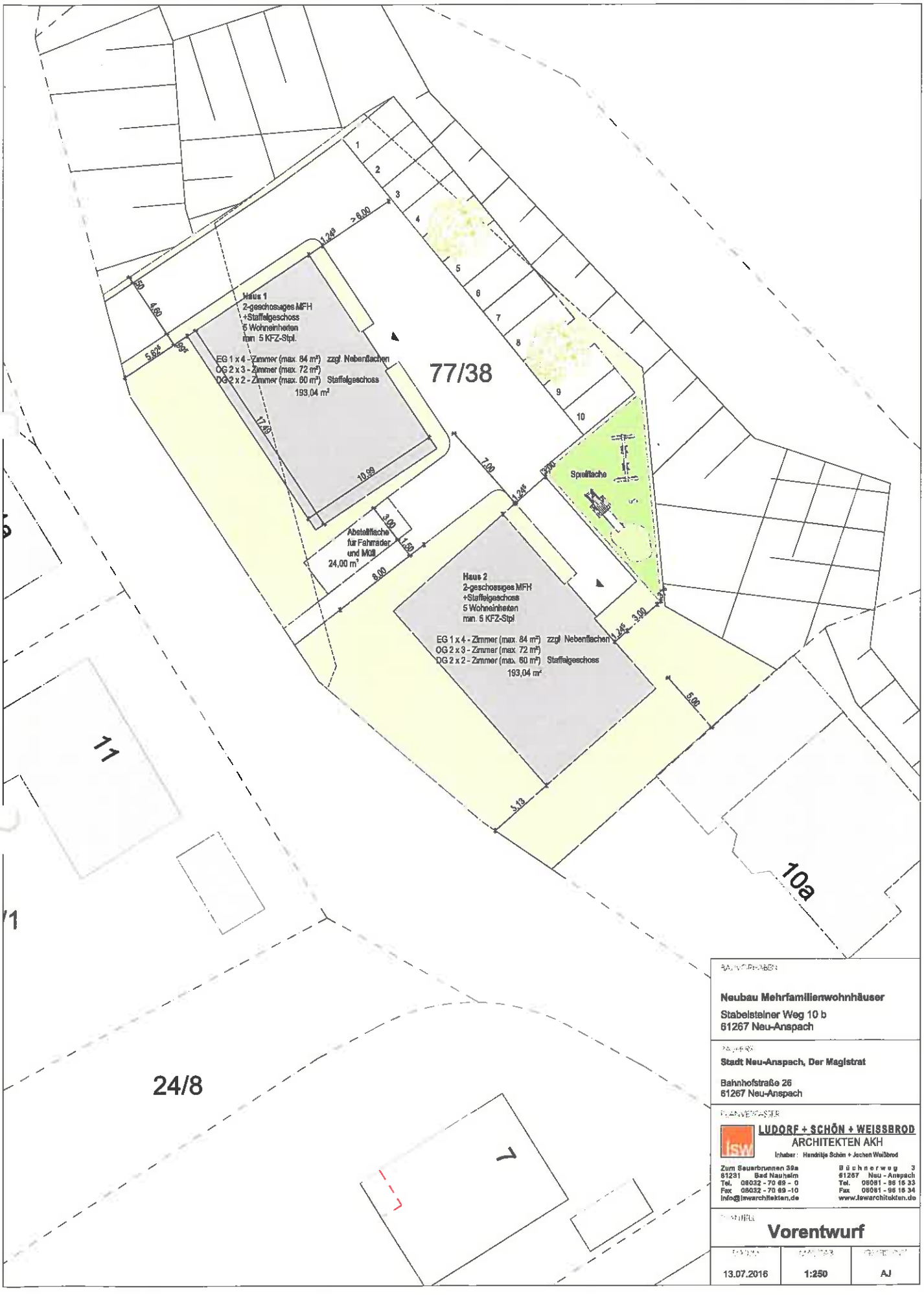
Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
1. Lageplan
2. Freiflächenplan – Vorentwurf 13.07.2016
3. Übersichtsplan – Vorentwurf 13.07.2016
4. Orthofoto

Anlage 1


Untere Us
Bahnhofstraße (L 3270)
Usbach
Stabelsteiner Weg
Landhaus Stabelstein
Gärtnereiweg
Erstellt am: 28.06.2016
Maßstab 1:1500
N

ANLAGE 2



Neubau Mehrfamilienwohnhäuser
Stabelsteiner Weg 10 b
61267 Neu-Anspach

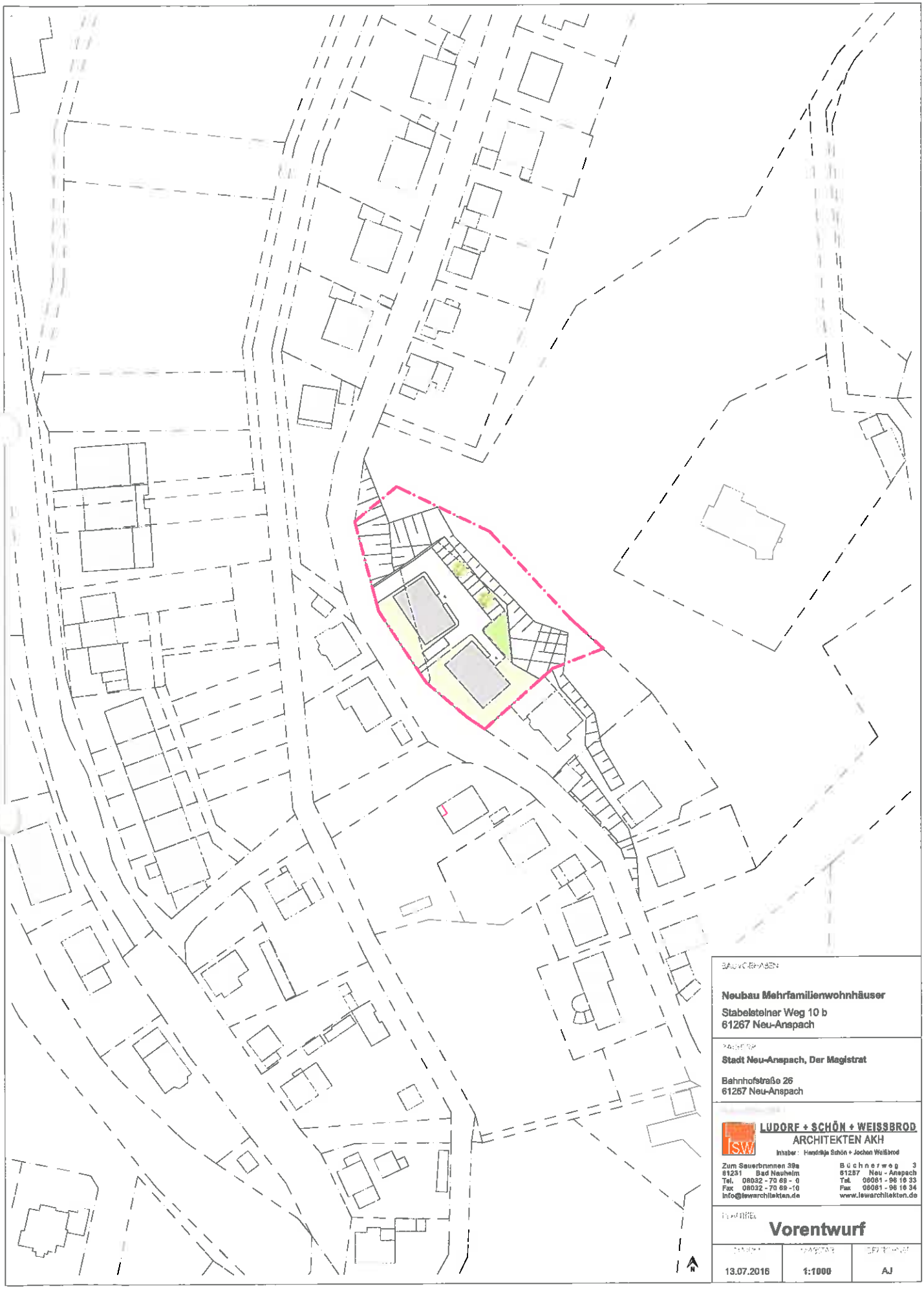
Stadt Neu-Anspach, Der Magistrat
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

LUDORF + SCHÖN + WEISSBROD
ARCHITEKTEN AKH
Inhaber: Hendrikje Schön + Jochen Weißbrod
Zum Sauerbrunnen 39a, 61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 70 69 - 0, Fax 06032 - 70 69 -10
info@lswarchitekten.de
Büchnerweg 3, 61267 Neu - Anspach
Tel. 06081 - 96 16 33, Fax 06081 - 96 16 34
www.lswarchitekten.de

Vorentwurf

13.07.2016	1:250	AJ

ANLAGE 3



BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienwohnhäuser

Stabelsteiner Weg 10 b
61267 Neu-Anspach

BAUHERR

Stadt Neu-Anspach, Der Magistrat

Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

LUDORF + SCHÖN + WEISSBROD
ARCHITEKTEN AKH
Inhaber: Hendrikje Schön + Jochen Weißbrod

Zum Sauerbrunnen 39a
61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 70 69 - 0
Fax 06032 - 70 69 -10
info@lswarchitekten.de

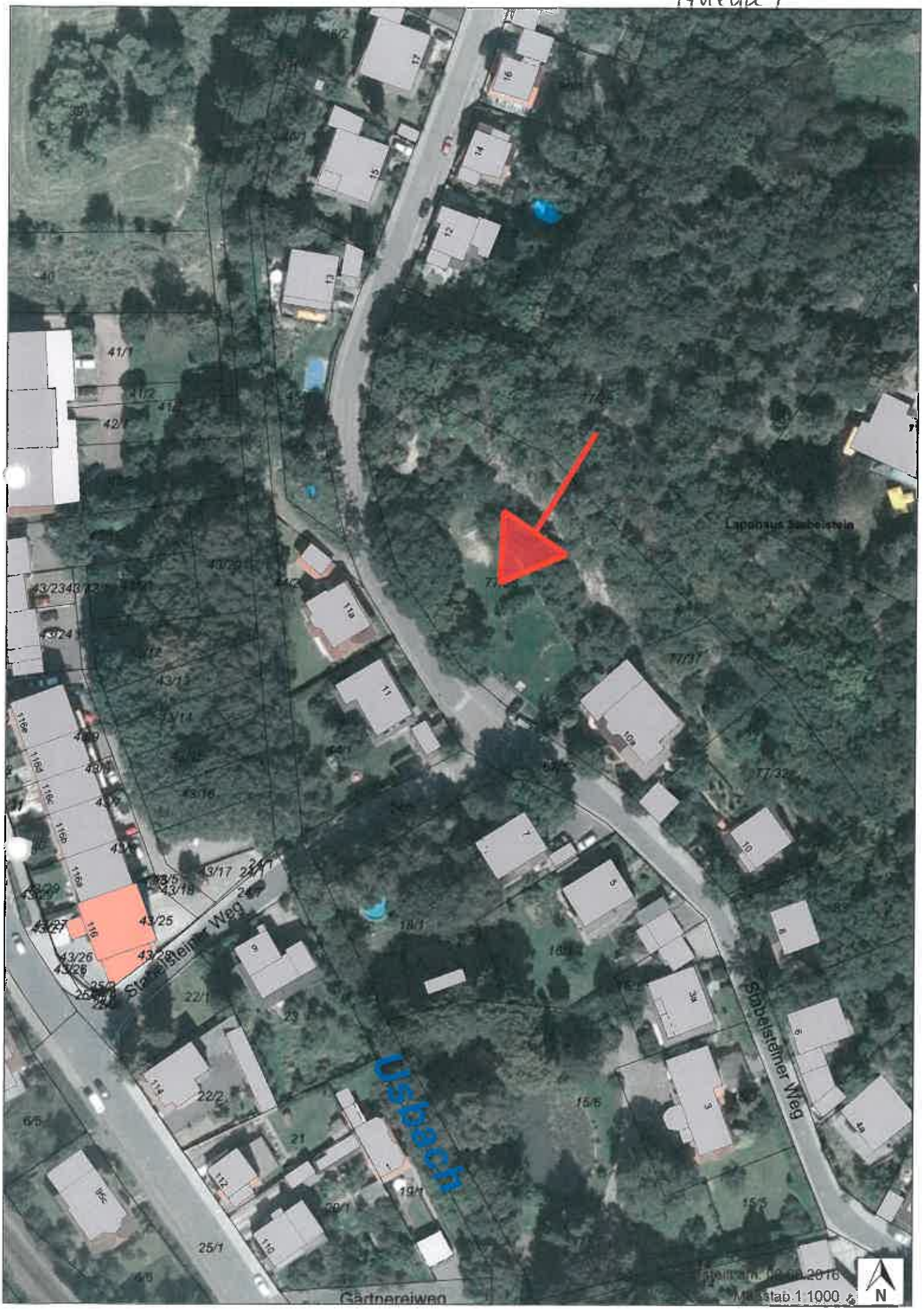
Büchnerweg 3
61267 Neu - Anspach
Tel. 06081 - 96 16 33
Fax 06081 - 96 16 34
www.lswarchitekten.de

PLANTITEL

Vorentwurf

DATUM	MAßSTAB	BEARBEITER
13.07.2016	1:1000	AJ

Anlage 4



Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **09.08.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/196/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.08.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.3.2015 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Auf dem Gelände soll ein Wohnkonzept der Unternehmensgesellschaft Rubin Residenzen, Usingen, für 8 Bungalows in barrierefreier Bauweise mit zusätzlich angebotenen Dienstleistungen und Pflege im eigenen Haus für die Generation 55 plus entstehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 13.6.2016 bis 15.7.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 7.6.2016 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde 1 Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 14 Behörden beteiligt, davon 8 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

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

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
Email vom 05.07.2016

Die Telekom Deutschland GmbH — 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.
Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171/8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen einbezogen.

2. Hochtaunuskreis Landratsamt
Schreiben vom 14.07.2016, AZ.: 60.00.06

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.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich eines innerstädtisch liegenden Bolzplatzes im Stadtteil Westerfeld ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha und befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1973 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans Nr. 4/IV Am Kellerborn.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben. Mit der Planung einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten damit gemäß § 13a (2) 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Notwendigkeit der Verlagerung des Bolzplatzes sind bereits Abstimmungen mit der Stadt Neu-Anspach erfolgt.

Es werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden, z. T. bereits in der ersten Offenlage angemerkten Punkte Berücksichtigung finden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass zu diesem Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine 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 den Baugrundstücken stehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird als solcher in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Es stellt sich die Frage, warum das am südwestlichen Rand des Bolzplatzes befindliche Ziergehölz nicht zum Erhalt festgesetzt wurde, zumal in den Festsetzungen an derselben Stelle die Anlage eines neuen Gehölzstreifens vorgesehen ist. Mit dem Erhalt des bestehenden Gehölzes könnten Kosten gespart werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht könnte die lange Aufwuchsentwicklung entfallen, so dass das Gehölz der Avifauna durchgängig als Habitat dienen kann. Das Bestandsgehölz könnte mit der Festsetzung A 6.1 nach Westen und Osten gem. Plandarstellung ergänzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planziel ist, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie vor den Garagen eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entstehen soll. Dies wurde mittels des Planzeichens Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan über die gesamte Länge festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet keinesfalls, dass bestehende und funktionsfähige Strukturen hierfür entfernt werden müssen. An der Festsetzung wird insofern festgehalten.

Redaktionell sollte unter Punkt 1.3.1 der Begründung richtig gestellt werden, dass der Regionale Flächennutzungsplan für die Planfläche Wohnbaufläche, Bestand darstellt.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Bezeichnung wird redaktionell angepasst.

Unter Punkt 10.2.1 der Begründung Bedarfsermittlung wurden fälschlicherweise 8 Wohneinheiten angegeben. Hier wäre gem. Festsetzung A 4 vielmehr von maximal 16 Wohneinheiten auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der geplanten Bebauung werden dort 8 Wohneinheiten entstehen. Unabhängig davon kann der Mehrbedarf bei den höchstens 16 Wohneinheiten ebenfalls gedeckt werden.

Seitens des **Fachbereichs Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden Punkte in Sachen Immissions- und Denkmalschutz Berücksichtigung finden:

im Rahmen unserer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhaus- Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV), vom 26. November 2014, geben wir folgende Stellungnahme zum o.g. Verfahren ab:

Wir bitten im Rahmen der Abwägung um die Beachtung folgender Hinweise:

1. Westlich grenzt an das B-Plangebiet die Anlage eines sogenannten Vereinshauses an. Dies befindet sich im ehemaligen Feuerwehrgerätehaus. Die Nutzungen dieses Gebäudes könnte sich unter Umständen störend auf die zukünftige Nachbarschaft des Vereinshauses auswirken. So wurde aufgrund einer fehlenden Belüftungsanlage für die Nutzung des Vereinshauses Auflagen zu Fenstern und Türen getroffen. Diese Auflagen besagen im Wesentlichen, dass während der Nutzung des Vereinshauses die gesamte Fensterfront und Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Da sich bisher auf der östlichen Seite des Vereinshauses keine unmittelbar angrenzende Bebauung befindet, dürfen die Fenster zu dieser Seite zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Jedoch relativiert sich das Störungspotential der Art der Nutzung des Vereinshauses auf die bestehende und auch auf die zukünftige Nachbarschaft, da die Nutzung des Vereinshauses in der Nachtzeit (22:00 Uhr — 06:00 Uhr) nach TA Lärm nicht gestattet ist.

   Im schlimmsten Fall können für die Nutzungen des Tanzzentrums, bei einer zukünftigen Wohnnachbarschaft auf der östlichen Seite, weitere Einschränkungen bis hin zu Verboten der Nutzung erfolgen, solange beispielsweise über die östlich liegenden Fenster gelüftet werden muss.

   Das Gebiet ist im Umfeld überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 4/IV von 1973 setzt für die Bereiche westlich, östlich und südlich des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet fest. Für die nördlich anschließenden Flächen liegt für die Bestandsbebauung kein Bebauungsplan vor. Der Umgebungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, womit die Schutzbedürftigkeit des Umfeldes identisch mit derjenigen im Plangebiet An der Lehmkaut ist.
Die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Dorfgemeinschaftshäuser wird in der Regel nach den Kriterien der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) oder nach der Neuauflage der Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom März 2015 vorgenommen. Beide Beurteilungsverfahren stellen in nahezu identischer Weise zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlich gegenüber dem Tage deutlich kritischeren Nachtzeit auf die so genannte lauteste Nachtstunde ab.
Nach der Erfahrung mit derartigen Anlagen fällt diese lauteste Nachtstunde häufig auf das Ende von Veranstaltungen, die durch die Geräusche im Freien – insbesondere durch die Unterhaltungen und Verabschiedungen von Gästen und die Parkbewegungen – geprägt sind. Weiter sind zunehmend die Auswirkungen des Rauchverbots in öffentlichen Gebäuden spürbar, die zu einem verstärkten Aufenthalt von Personen im Freien einhergehend mit den entsprechenden Kommunikationsgeräuschen führen.
Während die Geräuschanteile durch die Gebäudeabstrahlung durch technische Maßnahmen zu reduzieren wären, ist dies bei den Geräuschen auf den Freiflächen nur schwer möglich.
Der Betrieb des Vereinshauses dürfte begrenzt sein und entsprechende Maßnahmen zu einem wohlwollenden Miteinander von den Anwohnern und den Nutzergruppen des Vereinshauses müssen wie in der Stellungnahme ausgeführt bereits heute getroffen werden. Hier sind es Auflagen zur Öffnung von Fenstern und Türen, die besagen, dass die gesamte Fensterfront und die Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Die Lage verändert sich dadurch, dass diese Vorgaben in Zukunft auch für die bisher nicht zu einer Bebauung orientierten Fassaden gelten werden. Eine weitergehende Einschränkung der Nutzungen wird jedoch nicht erwartet, da eine Nutzung des Vereinshauses bereits jetzt in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06:00 Uhr) nicht gestattet ist.

Gleichwohl werden Interessenten an Wohnbaugrundstücken explizit auf die Lage des Vereinshauses hingewiesen.

2. Im Osten grenzt an das überplante Gebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte an. Hier gilt für die zukünftigen Bewohner des B-Plangebietes folgendes zu beachten: Nach § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen, ausgehend von dieser Kindertagesstätte, keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Dies bedeutet, die Anlage der Kindertagesstätte darf die vorgegebenen Richtwerte nach TA Lärm überschreiten, solange die sehr hohe Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Einwirkort der Nachbarschaft nicht erreicht wird. In der Regel erreicht keine heutige Einrichtung, die nach diesen Kriterien betrieben wird, die aktuelle Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der am 28.07.2011 in Kraft getretene § 22 Abs. 1a BImSchG sieht für Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen eine Privilegierung vor. Der § 22 Abs. 1a BImSchG besagt im Wortlaut: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Unter Kindertageseinrichtungen sind Einrichtungen zu verstehen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB VIII). Auch bestimmte Formen der Kindertagespflege sind als Kindertageseinrichtung in dem o.g. Sinne zu verstehen, ebenfalls Einrichtungen, die nach ihrem Erscheinungsbild ähnlich wie Kindertageseinrichtungen betrieben werden (z. B. Kinderläden). Kinderspielplätze und vergleichbare Einrichtungen sind kleinräumige Einrichtungen, die auf spielerische oder körperlich spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind und die wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein müssen.
Daraus lässt sich - wie auch in der Stellungnahme ausgeführt - ableiten, dass die Geräusche der Kindertagesstätte von den Nachbarn als sozialadäquat hinzunehmen sind und in der Regel kein Abwehranspruch besteht.

Gleichwohl werden die Interessenten an Wohnbaugrundstücken explizit auch auf die Lage der KITA hingewiesen. Die Möglichkeit auf dem Baugrundstück schutzwürdige Außenwohnbereiche abzuschirmen bleibt hiervon unbenommen.

Die **Denkmalschutzbehörde** weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahr 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete.

Gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden. Da sich die vorgelegte Planung nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken könnte, müssen wir vorerst gegen den Bebauungsplan-Entwurf Bedenken anmelden.

Der genaue Umfang der Auswirkungen des Entwurfes ist derzeit leider von uns nicht prüfbar, da anhand der Unterlagen nicht zu ersehen ist, inwieweit die Topografie der Umgebung an eine Bebauung angepasst werden wird oder die Bebauung sich an die Topografie anpasst. Deshalb bitten wir um je eine Straßenabwicklung der Usinger Straße, sowie der Straße An der Lehmkaut im Planbereich mit Einzeichnung der Trauf- und Firstlinien des Kulturdenkmals einschließlich der entsprechenden max. Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung.

Dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der hessenARCHÄOLOGIE bleiben eigene Stellungnahmen vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Gebäude grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an. In die Plankarte des Bebauungsplans wird zur Klarstellung ein D für Kulturdenkmal eingetragen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis und in die Begründung zum Bebauungsplan werden Auszüge aus der Denkmaltopografie aufgenommen. Die Zahl der Zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf Z = I reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Die Festsetzungen gründen auf einer Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Zuge derer im Rahmen einer Skizze dargelegt wurde, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 daraufhin die Bedenken zurückgezogen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Auffassung auch durch die Untere Denkmalschutzbehörde geteilt wird.

Die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen entfaltet nachbarschützende Wirkung – auch gegenüber der Nachbarschaft eines Kulturdenkmals - und begründet keine erneute Offenlage.

3. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schreiben vom 21.06.2016 Az.: Jak.

Das o.g. Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragenen Kulturdenkmals Usinger Straße 51. Es handelt sich um die im Jahre 1908 gebaute Reformschule mit Lehrerwohnung, die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde, die aber im Ortskern auch eine große städtebauliche Wirkung entfaltet. Auch wenn das Kulturdenkmal außerhalb des Plangebietes liegt, sollte es daher mit einem D gekennzeichnet werden.

Der Anregung wird entsprochen

Im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 16 (2) DSchG müssen wir vorerst gegen den B-Plan-Entwurf Bedenken anmelden. Wir können aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehen, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt. Zum einen steigt die Topographie An der Lehmkaut in Richtung Westen an. Zum zweiten ist das Gelände durch eine hohe zweistufige Aufschüttung gekennzeichnet. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie das Grundstück im Vorfeld der Bebauung modelliert werden wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zwar legen Sie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der neuen Gebäude klar fest. Es ist für uns jedoch nicht prüfbar, welche Höhe die Neubebauung im Vergleich zum Kulturdenkmal erreichen wird. Deshalb müssen wir weitere Unterlagen nachfordern. Wir bitten um je eine Straßenabwicklung der Usinger Straße sowie der Straße An der Lehmkaut im Planbereich mit Einzeichnung der zwei Trauf- und Firstlinien des Kulturdenkmals einschließlich der entsprechenden Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung. Erst dann können wir entscheiden, ob eine optische Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu erwarten ist oder ob wir unsere Bedenken zurückstellen können.

Der Anregung wird entsprochen.
Der zukünftige Eigentümer des Grundstücks erstellt entsprechende Unterlagen, die dann über die Stadt Neu-Anspach dem Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt werden.
Im Ergebnis der Abstimmung wird die Zahl der Zulässigen Vollgeschosse (Z) im Bebauungsplan entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf Z = I reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen und die maximal zulässige Geschossflächenzahl.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 daraufhin die Bedenken zurückgezogen.

Der Abteilung hessen-Archäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Abteilung hessenArchäologie wurde keine Stellungnahme abgegeben.

3a Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Email vom 26.06.2016 Az.: Jakobi

Vielen Dank für die Zusendung dieser Informationen sowie der überarbeiteten Ansicht. Unter der Voraussetzung, dass im B-Plan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände (wie im Anhang - Anlage 1 - zu sehen) abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer (wie beschrieben) vorgesehen wird, können wir unsere Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf zurückstellen.

Den Anregungen wird entsprochen.

4. NRM Netzdienste RheinMain GmbH
Schreiben vom 11.07.2016 Az.: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 07.06.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-13 An der Lehmkaut der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

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

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

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

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

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

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

5. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 07.07.2016 Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 108

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

Der Hinweis 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegenstehen.

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

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Punkt 9 der Begründung werden Angaben zum Untergrund gemacht, die eine Altablagerung vermuten lassen. Das Gutachten bitte ich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zuzusenden, damit die Bebaubarkeit geprüft werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Gutachten wurde der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt (vgl. die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden vom 12.07.2016).

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.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken, Hinweise oder Anmerkungen.

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. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

6. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden
Schreiben vom 12.07.2016 Az.: IV Wi 41.1 – 89 i 02/01

In den Bebauungsplan sollte Folgendes aufgenommen werden:

Vor Baubeginn sind die Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RPU) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Die im Jahre 2015 durchgeführten Untersuchungen zeigen im Bereich des Bebauungsplanes Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 3 m. Es wurde nur inertes Material und kein Deponat aufgefunden, eine Abgrenzung der Ablagerung fand nicht statt. Die Analytik wurde als reine Entsorgungsanalytik nach LAGA mit Mischproben durchgeführt und entspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Vorgaben, kann jedoch als Hinweis auf unbelastetes Erdreich gewertet werden denn bis auf einen geringen Gehalt an Nickel - der knapp unterhalb des Prüfwertes der BBodSchVO liegt – wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Hinsichtlich flüchtiger deponiespezifischer Stoffe wie LHKW, BTX und Deponiegase (z. B. Methan) ist das Gutachten nicht verwertbar.

Nach Angaben der Stadt sind vor Beginn der Baumaßnahme Bodenuntersuchungen, Bodenverbesserungen bzw. ein möglicher Bodenaustausch vorgesehen. Auf weitere Untersuchungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher verzichtet werden.

Bei einem Fund von Deponiegasen im Rahmen der Bauvorbereitenden Untersuchungen wären hinsichtlich einer möglichen Methangasbildung aus dem Deponiekörper die für diese Fragen zuständigen Behörden (Brandschutz und Gesundheitsamt) zu beteiligen.

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

7. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 29.06.2016 Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-N 946-2016

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

8. **Syna GmbH**
Schreiben vom 07.07.2016 Az.: Jürgen Fischer

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.04.2015, 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 und geplanten 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 (Anlage 2) 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.

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

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

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf.**

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

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

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

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

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

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.

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

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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

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.

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

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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

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

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Frau Sigrid Mild, Wernborner Straße 21,
Frau Elisabeth Becker, Wernborner Straße 17,
Frau Angelika und Herr Siegmar Schuhmann, Wernborner Straße 12,
Herrn Mario Dore, Wernborner Straße 9
Schreiben vom 15.06.2016

Betrifft: Zufahrt zu den Kellerräumen

Im Entwurf des Bebauungsplanes vom Bolzplatz An der Lehmkaut in Neu Anspach Westerfeld sind wir darauf aufmerksam geworden, dass die Grundstücke die verteilt werden uns einen Zugang zu unseren Kellerräumen nicht mehr möglich machen. Es stehen 5 Garagen nebeneinander, unter denen sich die Kellerräume befinden. Wie auf dem anhängenden Foto (Anlage 3) ersichtlich, befindet sich die Eingangstür und ein geteerter Weg, der es uns ermöglicht, mit dem Auto und mit Auto und Hänger vorzufahren, da man ja auch große und schwere Dinge transportiert. Dieser Zugang besteht nun schon knapp 30 Jahre seit die Garagen gebaut wurden. Die neuen Grundstücke müssen dementsprechend geändert werden.

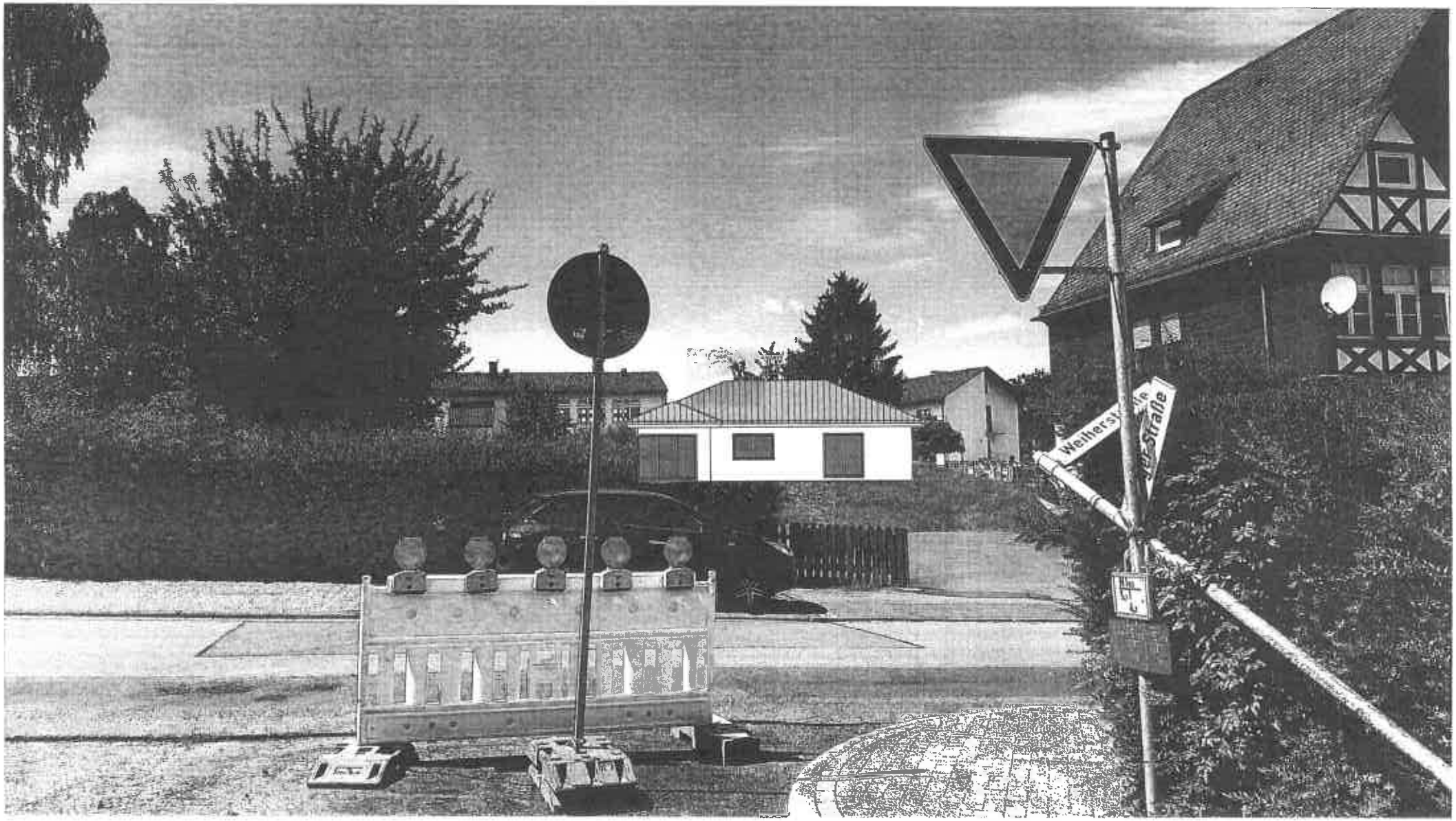
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Ortsbegehung sowie eine Bestandsaufnahme des Asphaltwegs wurden durchgeführt. Im Ergebnis wird ein alternativer Vorschlag erstellt, wie eine neue Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen angelegt werden könnte. Um das Gebäude stellen zu können, muss die Zuwegung leider verschoben werden. Die Maßnahme wird im Zuge der Abrissarbeiten des Pumpenhäuschens durchgeführt. Für die Anwohner entstehen hieraus keine Kosten.

Des Weiteren möchten wir eine Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, wie auf dem 2. Foto (Anlage 4) ersichtlich. Es handelt sich hierbei um einen Ginko und einen Ahorn, die sich zwischen Kellereingang und dem noch stehenden Häuschen an der Bushaltestelle befinden.

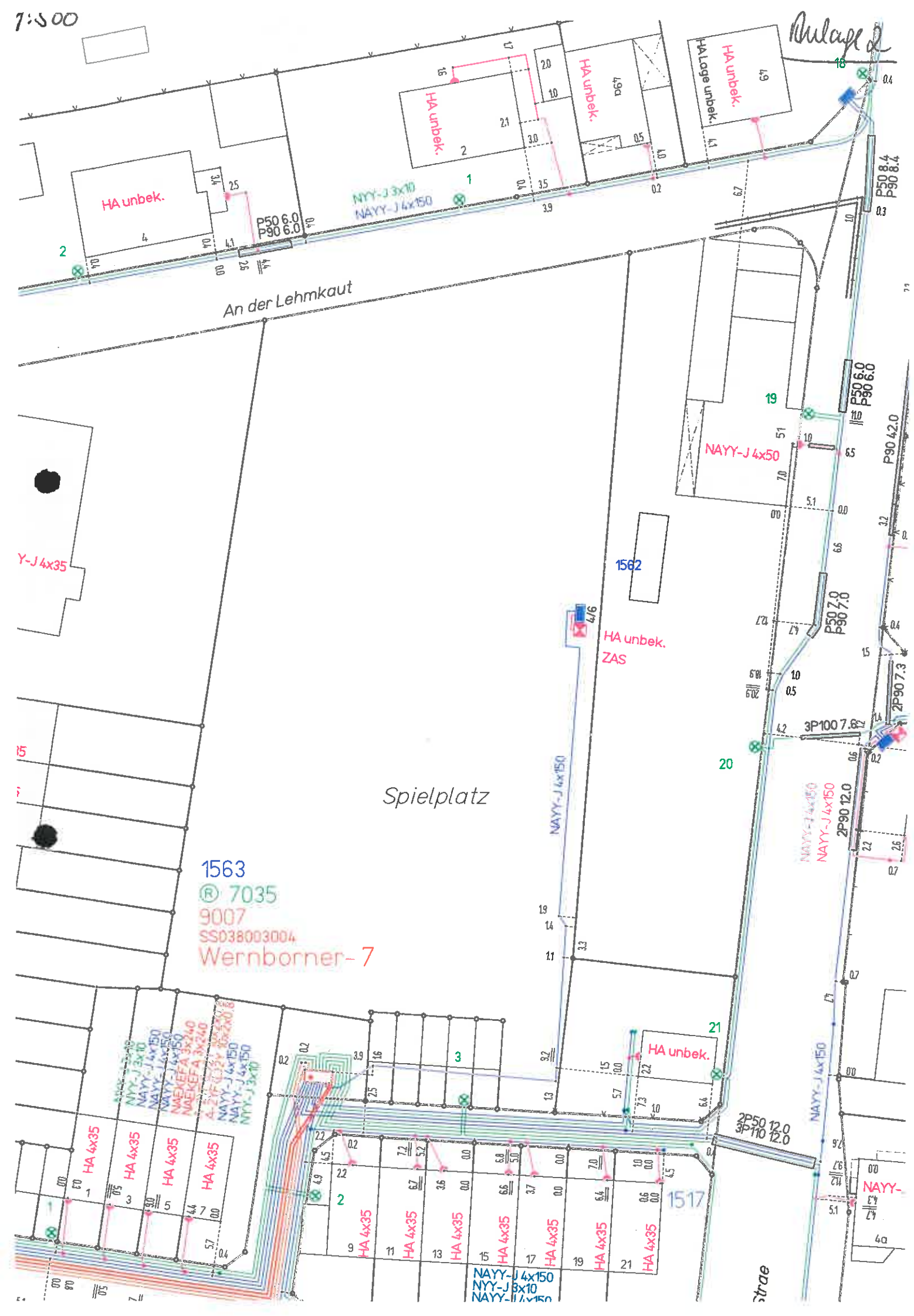
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bäume sind nicht schutzwürdig, sodass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen wird. Unabhängig davon wird versucht, diese Bäume bei der Baumaßnahme zu schützen, so dass diese erhalten bleiben können.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

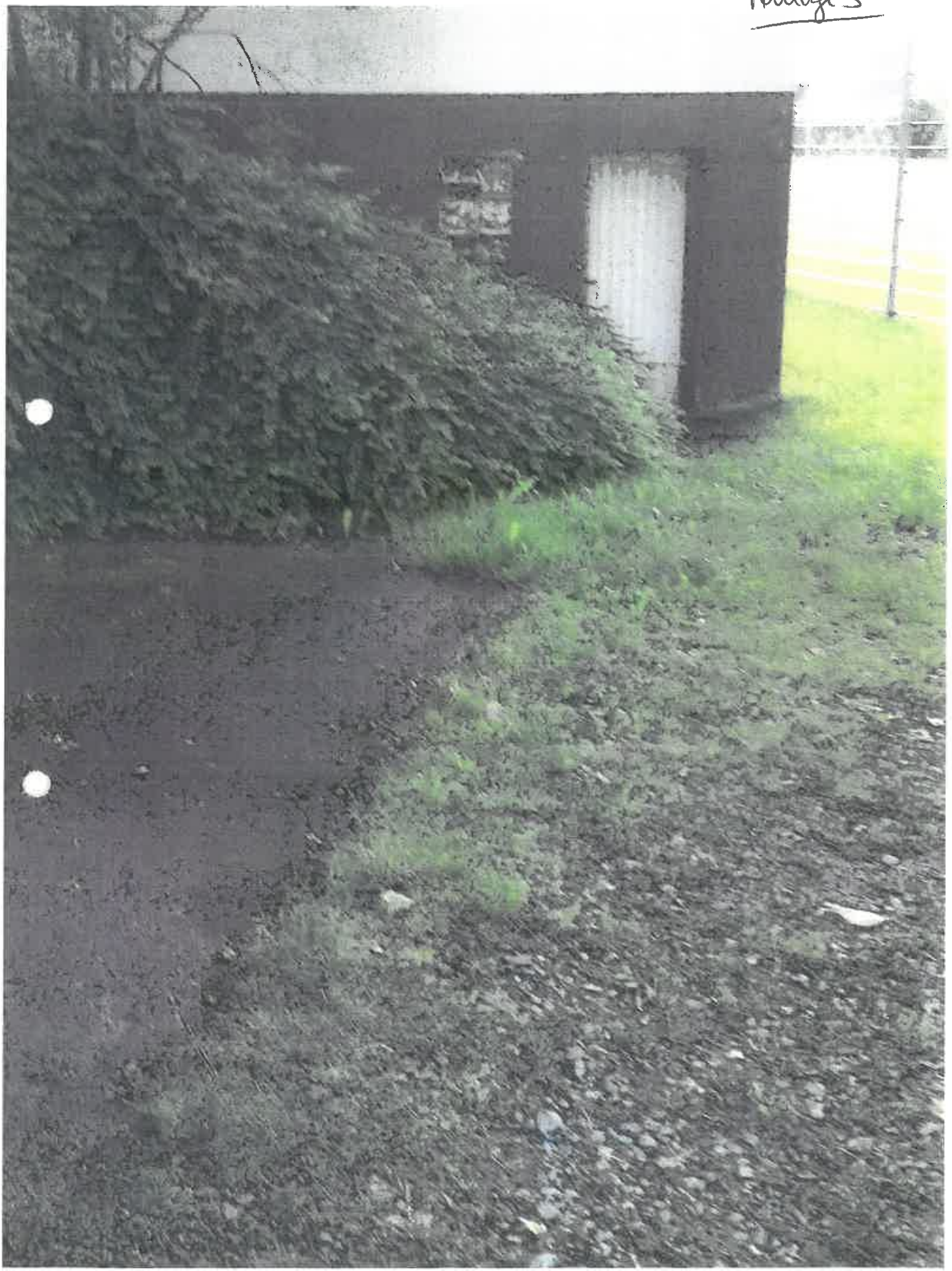
Anlagen
1. Ergänzende Planunterlagen Bauträger fürs Landesamt für Denkmalpflege Hessen
2. Plan Syna
3. Foto Bürgereingabe (Eingangstür)
4. Foto Bürgereingabe (Bäume)



Anlage 1


1:500
Anlage 2
An der Lehmkaut
Spielplatz
HA unbek.
HA unbek.
HA unbek.
HA Lage unbek.
HA unbek.
HA unbek.
ZAS
NAYY-J 4x50
NYY-J 3x10
NAYY-J 4x150
P50 6.0
P90 6.0
P50 8.4
P90 8.4
P90 42.0
P50 7.0
P90 7.0
2P90 7.3
3P100 7.6
2P90 12.0
2P50 12.0
3P110 12.0
HA 4x35
1562
1563
1517
® 7035
9007
SS038003004
Wernborner- 7

Bulage 3



Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **10.08.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/198/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.08.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XII/196/2016 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und § 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

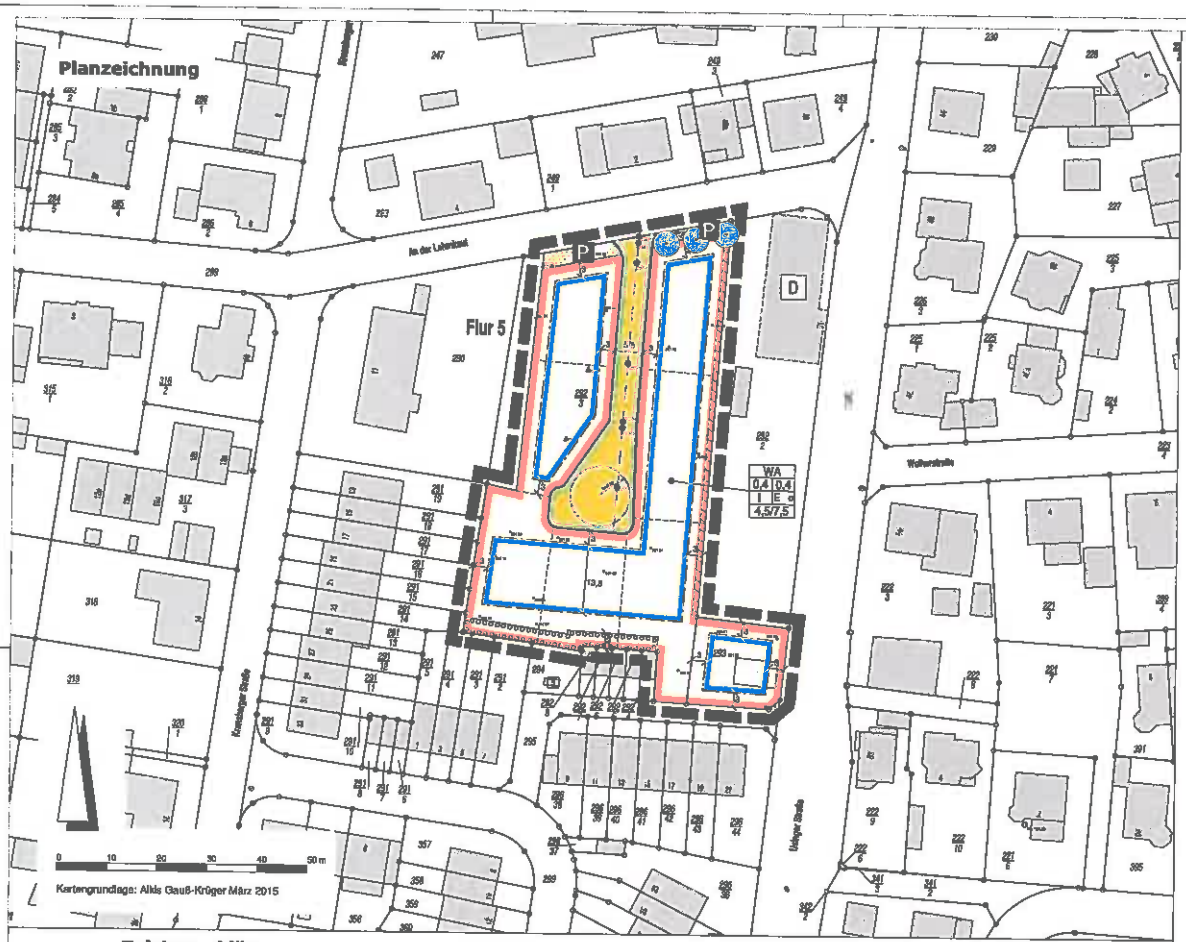
Der Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
Bebauungsplan mit Textteil, Stand 18.08.2016
Begründung, Stand 18.08.2016
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand 18.08.2016

Anlage 1

Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- I Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- 4,5 / 7,5 Traufhöhe / Firsthöhe (m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Stützmauer
- bestehende Höhen m ü. NN
- geplante Höhen m ü. NN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Verfahrensübersicht

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 61 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden sind.

Neu-Anspach, den _____

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Neu-Anspach, den _____

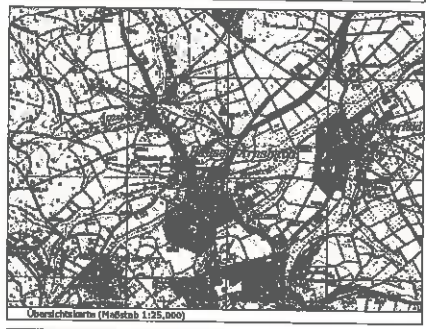
_____
Bürgermeister

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 5 Flurnummer
- 4 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan
"Auf der Lehmkaut"


Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

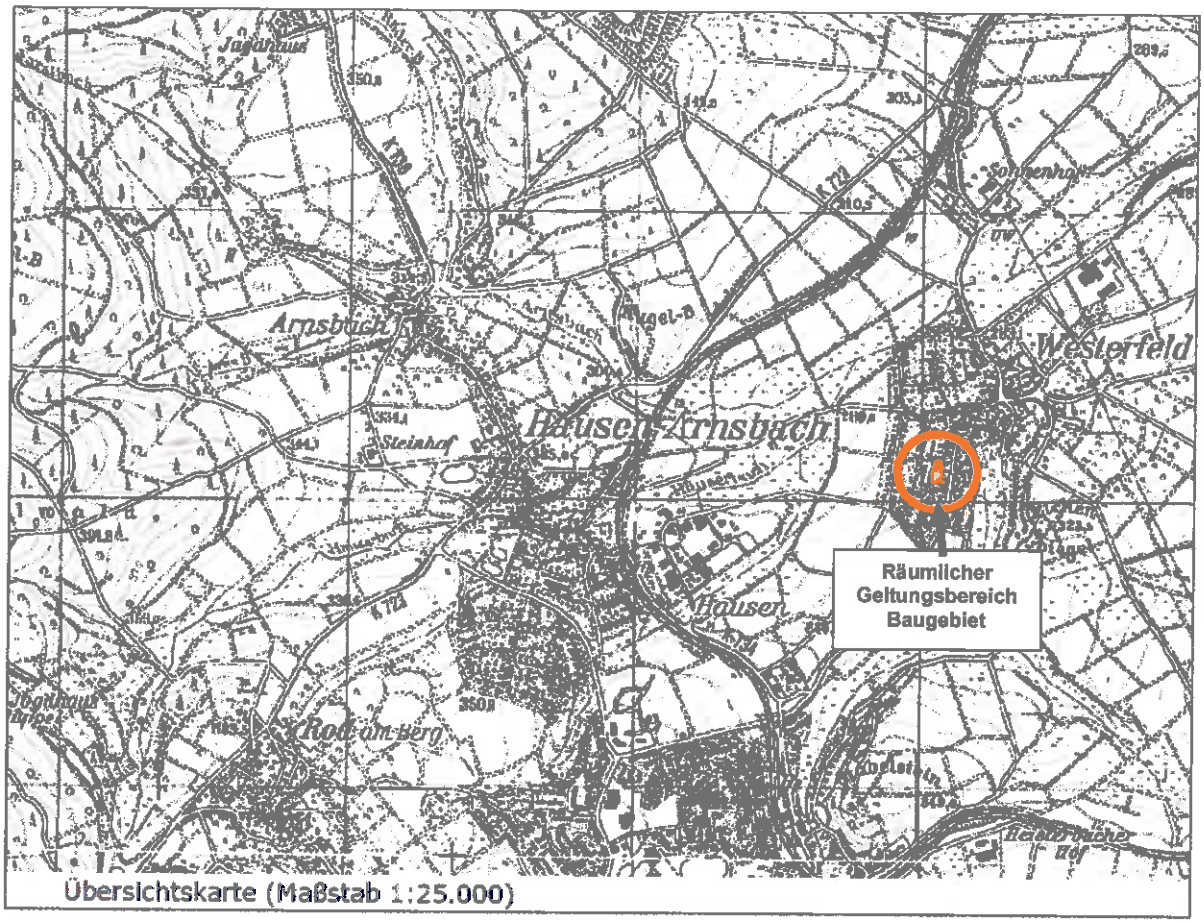
Fassung zum Satzungsbeschluss		
	Stand:	04.05.2016
		18.08.2016
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Ialk
	Maßstab:	1 : 500

Plan ES

Textliche Festsetzungen

Planstand 18.08.2016: Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	TH	FH
WA	0,4	0,4	I	o	E	4,50 m	7,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Mindestabstand von 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand. Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

3.2 Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt).

4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Ortsrandeingrünung: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes ist eine min. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste C4, Nr. 2, heimische Sträucher) anzulegen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten C4 Nr. 1-3 zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

B) <u>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</u>
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 **Dachformen- und Neigungen:** Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.
Als Dachneigungen der Hauptgebäude sind mindestens 20 ° und höchstens 35° zulässig. Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

2.2 Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen. Stützmauern innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs dürfen max. 1,00 m hoch sein.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

4 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

5 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2 Denkmalschutz

2.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

2.2 Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragenen Kulturdenkmals Usinger Straße 51. Es handelt sich um die im Jahre 1908 gebaute Reformschule mit Lehrerwohnung, die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde, die aber im Ortskern auch eine große städtebauliche Wirkung entfaltet. Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann. (§ 16 Abs. 2 HDSchG)

3 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn u. Sorten	Crataegus x prunifolia	- Weißdorn u. Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle u. Sorten	Sorbus aucuparia	- Eberesche u. Sorten
Carpinus betulus	- Hainbuche u. Sorten	Tilia cordata	- Winterlinde u. Sorten

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbirne	Cornus sanguinea - Hartriegel
Berberis vulgare - Berberitze	Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Ligustrum vulgare - Liguster
Cornus mas - Kornelkirsche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum opulus - Echter Schneeball

Artenliste 3 Kleinsträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40

Potentilla fruticosa-Sorten - Fünffingerstrauch	Rosa rugosa-Sorten - Apfelrose
Ligustrum vulgare `Lodense`- Zwergliguster	Spiraea spec.-Sorten - Spieren
Lonicera pileata - Heckenkirsche	Vinca major – Immergrün

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix - Efeu	Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt	Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Rosa spec.- Kletterrose	Clematis vitalba - Waldrebe
Humulus lupulus - Hopfen	Polygonum aubertii – Knöterich
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Wisteria sinensis. – Blauregen

5 Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Das gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

6 Altablagerungen

Vor Baubeginn sind Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RUP) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.
Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Anlage 2

Plan.ES

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Begründung zum Bebauungsplan „An der Lehmkaut“

Planstand: 18.08.2016

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4

1.1 Veranlassung und Planziel ... 4

1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4

1.3 Übergeordnete Planungen ... 5

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung ... 5

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010 ... 5

1.3.4 Landschaftsplan ... 6

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7

2 Städtebauliche und planerische Konzeption ... 9

3 Inhalt und Festsetzungen ... 9

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 9

3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10

3.2.1 Grundflächenzahl ... 10

3.2.2 Geschossflächenzahl ... 10

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 10

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 11

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 12

3.4 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke ... 12

3.5 Zulässige Haustypen ... 12

3.6 Flächen für Nebenanlagen ... 12

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 12

3.8 Verkehrsflächen ... 12

3.9 Versorgungsflächen ... 12

3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung ... 13

3.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 13

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 13

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 13

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter ... 13

4.3 Einfriedungen ... 13

4.4 Pkw-Stellplätze ... 14

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 14

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 14

7 Immissionsschutz ... 14

8 Klimaschutz ... 16

9 Baugrund und Boden ... 16

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 17

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete ... 17

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz ... 17
10.2.1 Bedarfsermittlung ... 17
10.2.2 Deckungsnachweis ... 18
10.2.3 Technische Anlagen ... 18
10.2.4 Schutz des Grundwassers ... 18
10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet ... 18
10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 18
10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser ... 19
10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 19
10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ... 19
10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände ... 19
10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser ... 19
10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ... 19
10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 20
10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 20
10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 20
10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen ... 20
10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer ... 20
10.4 Abwasserbeseitigung ... 20
10.4.1 Gesicherte Erschließung ... 20
10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung ... 20
10.5 Abflussregelung ... 23
10.5.1 Abflussregelung ... 23
10.5.2 Vorflutverhältnisse ... 23
10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz ... 23
10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 23
10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 23
11 Altablagerungen und Altlasten ... 23
12 Denkmalschutz ... 24
15 Bodenordnung ... 27
16 Kosten ... 27
19 Verfahrensstand ... 28

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach plant, den Bolzplatz zwischen Usinger Straße und An der Lehmkaut an dieser Stelle aufzulösen und das Grundstück für eine Wohnnutzung im Sinne einer „Innenentwicklung" zu nutzen. Alternativflächen für die Anlage einer Spielwiese, die nicht rundherum von Wohnbebauung umschlossen ist, sind auf einem Grundstück in Westerfeld-Nord bereits im Gespräch. Vorgesehen ist auf diesem zentral gelegenen Grundstück zwischen Usinger Straße und An der Lehmkaut die Anlage von acht Gebäuden, die dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben sollen, bis ins hohe Alter selbstständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße An der Lehmkaut aus.

Planziel des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 24.03.2016 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Westerfeld nördlich der Straße An der Lehmkaut und westlich der Usinger Straße. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	An der Lehmkaut und bestehende Wohnbebauung
Westen:	Kindertagesstätte und bestehende Wohnbebauung (Hausgruppen)
Süden:	Garagen und bestehende Wohnbebauung (Hausgruppen)
Osten:	Usinger Straße und Dorfgemeinschaftshaus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Lehmkaut" umfasst die Flurstücke 292/3 und 293, Flur 5, in der Gemarkung Westerfeld.

Abb.: Luftbild

Eigene Darstellung auf Basis von www.google earth.de (Mai 2016) genordet, ohne Maßstab

Ansichten:

Plangebiet, rechts die Kindertagesstätte

Plangebiet, dahinter das Dorfgemeinschaftshaus

Eigene Fotos

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche – Bestand dar. Die Planung ist insofern aus dem RegFNP entwickelt.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Die Stadt Neu-Anspach liegt im Ordnungsraum und ist als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ordnungsraum soll so gestaltet werden, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und die Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. (3.1-1 RPS 2010). Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes. Auf der nach Abzug der Verkehrsfläche zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche können rd. 8 Einzelhäuser mit bis zu einem Vollgeschoss entstehen.

Der regionalplanerische Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten/ha für den ländlichen Siedlungstyp wird mit der vorliegenden Planung nicht überschritten. Der untere Wert darf ausnahmsweise unterschritten werden.

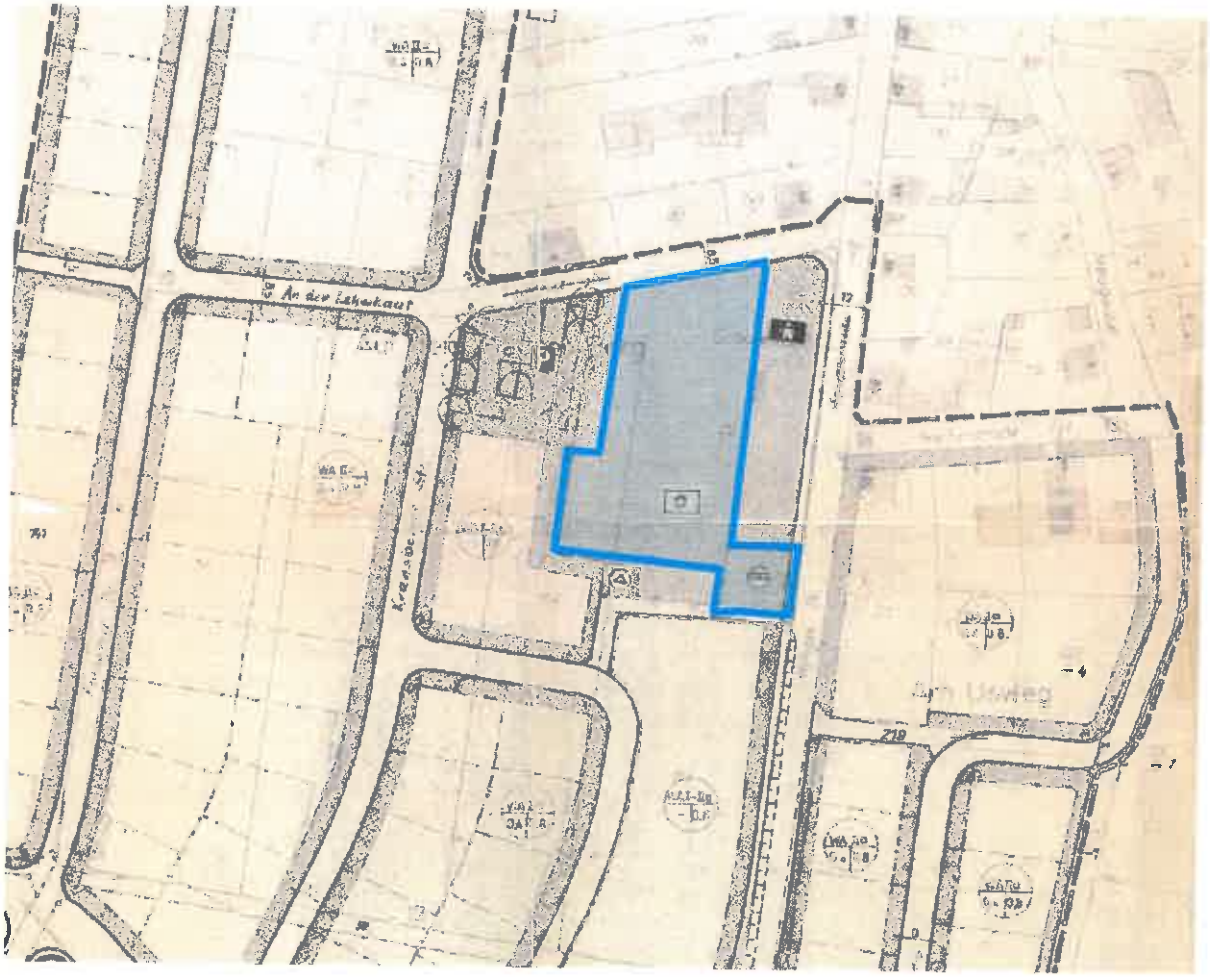
1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut" liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4/IV „Am Kellerborn" (1973).

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/IV „Am Kellerborn" (1973) setzt den Bereich als Spielplatz, Trafostation und Wasserwerk fest

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Kellerborn“ (1973)



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4/IV „Am Kellerborn“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „An der Lehmkaut“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 ($BauNVO_{1990}$).

1.3.4 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird der Bereich des Bolzplatzes (Flst. 292/3) als öffentliche Grünanlage dargestellt. Das Flst. 293, auf dem sich das kleine Gebäude (ehem. Wasserwerk) befindet, ist als bebauter Bereich gekennzeichnet.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Insgesamt steigt das Gelände um rd. 3 m in südlicher Richtung an (von 299 auf 302 müNN). Auf dem 1/3 ist ein Geländeversprung von rd. 2 m. Die anschließenden Flächen des jetzigen Bolzplatzes sind aufgeschüttet.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird überwiegend als Bolzplatz genutzt. Im nördlichen Anschluss zur Straße „An der Lehmkaut" befindet sich ein Stellplatz für Altglas- und Kleidercontainer. Eine Baumreihe zur Straße An der Lehmkaut bildet den Abschluss. Im südwestlichen Teil (Flst. 293) ist ein kleines Gebäude (ehem. Wasserwerk) mit Vorplatz und Eingangspodest vorhanden. An das Gebäude ist in Richtung Usinger Straße eine Bushaltestelle angegliedert. Ein asphaltierter Zufahrtsweg führt seitlich des Gebäudes zur Bolzplatzfläche. Teile des Grundstücks im Westen wurden bereits der Freifläche des anschließenden Kindergartens zugeschlagen. Die Bushaltestelle an der Usinger Straße bleibt von der Planung unberührt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Das Plangebiet ist über die Usinger Straße und die Straße An der Lehmkaut gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Die Flächen sind insofern verfügbar und die Planung grundsätzlich umsetzbar.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

> *Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut" liegt zentral im Ortsgrundriss und ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der Haltepunkt liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Der mittlerweile untergenutzte städtische Bolzplatz kann mit der vorliegenden Planung einer Bebauung zugeführt werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand, sei es verkehrlicher Art oder die Anlage neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, müssen hier nicht geschaffen werden. Ein Ausbau vorhandener Anlagen im Plangebiet ist ausreichend.

Es handelt sich bei der Planung insofern um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der Bebauungsplan entspricht also den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich aufzustellen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Vorgesehen ist auf diesem zentral gelegenen Grundstück die Anlage von insgesamt 8 Gebäuden, die dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben sollen, bis ins hohe Alter selbstständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße An der Lehmkaut aus.

Die Firma selbst beschreibt das in diesem Bereich geplante Vorhaben wie folgt:

Neues Wohnmodell für die Generation 55+

Mit den "Rubin-Residenzen" wird in Neu-Anspach Westerfeld ein neues Wohnmodell für Familien und Singles umgesetzt. Hier entstehen 8 Bungalows, die es dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung "Rubin-Residenz+" sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben, bis ins hohe Alter selbständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben.
Die Bungalows werden mit 80 bis 120 m² Wohnfläche auf persönliche Bedürfnisse und individuelle Wünsche hin konzipiert. Die angeschlossene Pflegegesellschaft Humanitas, Sabine Tietzmann Alsfeld, sowie die Dienstleistungsgesellschaft Humanitas Domizil stehen auf Wunsch und bei Bedarf schon ab dem Tag des Einzugs mit dem vollen Dienstleistungs- Betreuungs- und Pflegeangebot zur Verfügung.
Ganz gleich, ob Gärtnerarbeiten, Hausmeisterservice, Winterdienst, Betreuungs- oder Pflegeaufgaben, alle Leistungen können einzeln und individuell bestellt werden.
Die "Rubin-Residenzen" bieten damit die perfekte Verbindung von Lebensqualität im Eigenheim mit der Sicherheit eines umfassenden Dienstleistungs- und Pflegeangebotes.

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)$_{1990}$. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ($BauNVO_{1990}$).

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Die Festsetzung unterschreitet Obergrenze des für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen, gestattet aber die geplante kleinteilige Bebauung bei einer eingeschossigen Bebauung.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit min-*

destens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bezogen auf das Kulturdenkmal, Usinger Straße 51 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = I fest. Die Festsetzung unterschreitet die in der Umgebung anzutreffenden Gebäudehöhen, entspricht aber der städtebaulichen Konzeption, die gegenwärtig auf der Fläche barrierefreie Bungalows vorsieht.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

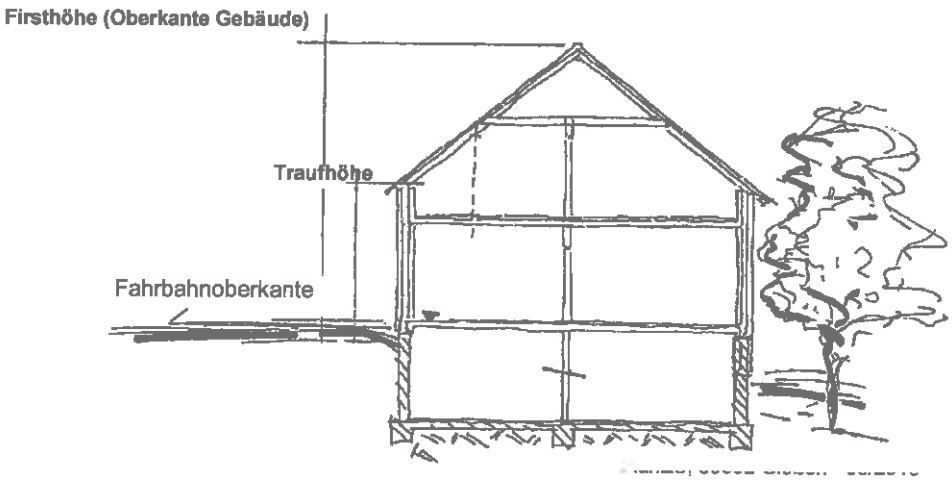
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen.

Parallel zu dem vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine Straßenplanung erstellt, in der die Straßenhöhen im Endausbauzustand bereits festgelegt wurden. Die Oberkante der Straße wird im Norden bei rd. 299 m ü. NN und im Süden bei rd. 301 m ü. NN zum Liegen kommen. Zur Konkretisierung der Höhenfestsetzungen, werden die zukünftigen Deckenhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es gilt:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (FH und TH) werden entsprechend der Reduktion auf ein Vollgeschoss ebenfalls reduziert. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe bzw. die maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss (siehe Systemskizze).

Systemskizze



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich einheitlich eine offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

3.4 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Festsetzungen zur Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken sind nicht erforderlich, da die getroffenen Festsetzung i.V.m. dem relativ kleinen Grundstück ausreichen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

3.5 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser (E) zulässig sind.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Mindestabstand von 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt).

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der in Wohngebäuden (Einzelhäusern) zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 begrenzt. Mit der Festsetzung wird insbesondere das städtebauliche Ziel einer weitgehend einheitlichen Struktur des Baugebietes in Bezug auf die Wohnform verfolgt.

3.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße An der Lehmkaute. Die Stichstraße mündet in einer angemessen dimensionierten Wendeanlage.

3.9 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt.

3.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Stellplätze den Erhalt von einheimischen Laubbäumen und im Süden im Bereich des Gartens die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20 ° und höchstens 35° zulässig sind. Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren sind oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen gegen allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und Hecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen. Stützmauern innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs dürfen max. 1,00 m hoch sein. Die Festsetzung wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Kulturdenkmal Usinger Straße 51 in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege konkretisiert.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße An der Lehmkaute. Die Stichstraße wird als Mischverkehrsstraße mit einer Breite von 5,50 m ausgeführt. Damit ist ein Begegnungsverkehr LKW /PKW möglich. Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer angeordnet, der ein Wenden für PKW ermöglicht. Ein dreiachsiges Müllfahrzeug kann ebenfalls wenden, muss aber rangieren[1].

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berück-sichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Am Mühlgraben“ liegt in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet und ist somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.500 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

[1] Ingenieurbüro Wieland, 61250 Usingen/Ts., Erchließungsplanung vom 22.02.2016

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht wurde im Schreiben vom 14.07.2016 auf folgendes hingewiesen:

Westlich grenzt an das Plangebiet die Anlage eines sogenannten „Vereinshauses" an. Dies befindet sich im ehemaligen Feuerwehrgerätehaus. Die Nutzungen dieses Gebäudes könnte sich unter Umständen störend auf die zukünftige Nachbarschaft des „Vereinshauses" auswirken. So wurde aufgrund einer fehlenden Belüftungsanlage für die Nutzung des „Vereinshauses" Auflagen zu Fenstern und Türen getroffen. Diese Auflagen besagen im Wesentlichen, dass während der Nutzung des „Vereinshauses", die gesamte Fensterfront und Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Da sich bisher auf der östlichen Seite des „Vereinshauses" keine unmittelbar angrenzende Bebauung befindet, dürfen die Fenster zu dieser Seite zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Jedoch relativiert sich das Störungspotential der Art der Nutzung des „Vereinshauses" auf die bestehende und auch auf die zukünftige Nachbarschaft, da die Nutzung des „Vereinshauses" in der Nachtzeit (22:00 Uhr- 06:00 Uhr) nach TA Lärm nicht gestattet ist.

Im schlimmsten Fall können für die Nutzungen des „Vereinshauses", bei einer zukünftigen Wohnnachbarschaft auf der östlichen Seite, weitere Einschränkungen bis hin zu Verboten der Nutzung erfolgen, solange beispielsweise über die östlich liegenden Fenster gelüftet werden muss.

Im Osten grenzt an das überplante Gebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte an. Hier gilt für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes folgendes zu beachten: Nach § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen, ausgehend von dieser Kindertagesstätte, keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Dies bedeutet, die Anlage der Kindertagesstätte darf die vorgegebenen Richtwerte nach TA Lärm überschreiten, solange die sehr hohe Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Einwirkort der Nachbarschaft nicht erreicht wird. In der Regel erreicht keine heutige Einrichtung, die nach diesen Kriterien betrieben wird, die aktuelle Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Im Ergebnis kann für das Bauleitplanverfahren insofern folgendes festgehalten werden:

Bei der örtlichen Lage und der identischen Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbauflächen kann davon ausgegangen werden, dass die bereits jetzt eingeschränkte Nutzung des „Vereinshauses“ durch die geplanten Wohnbauflächen immissionsschutzrechtlich nicht erheblich weiter eingeschränkt wird.

Auf der Grundlage des § 22a des BImSchG müssen die Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich der Kindertagesstätte sowohl im Bereich der bestehenden als auch im Bereich der geplanten Wohnnachbarschaft als sozialadäquat hingenommen werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld überwiegender Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern grundsätzlich entsprochen werden.

Um diese Nähe und die grundsätzlich vorhandene Möglichkeit von Störwirkungen jedoch auch für den zukünftigen Erwerber deutlich zu machen, werden im Rahmen der Kaufverträge ergänzende Vereinbarungen getroffen.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung" fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinspar-verordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Im Rahmen einer orientierenden Voruntersuchung[2] wurden zur Erkundung der im geplanten Neubaubereich gegebenen Schichtensituation am 28.10.2015 insgesamt 6 Stück Rammkernsondierungen (Bohrungen 1-6) stichprobenhaft verteilt mit Aufschlusstiefen zwischen 4 bis 6 m unter jeweiliger Geländeoberfläche niedergebracht.

Der Gutachter beschreibt die Situation wie folgt:

> *Wie aus den erstellten Schichtenprofilen genauer zu ersehen ist, zeigten sich unterhalb einer etwa 20 bis 30 cm dick vorhandenen Oberbodenauflage (feinsandig, organisch und teils mit Kiesen, Wurzelresten und einzelnen Schotteranteilen durchsetzte Schluffe) innerhalb der oberen Bodenzone, soweit anhand der Bodenstruktur im Sondierrohr erkennbar, aufgefüllte und/oder umgelagerte Böden, welche sich aus feinsandig, teils kiesig und tonig sowie vereinzelt auch kleinen Bauschuttresten durchsetzten Schluffschichten von steifer bis halbfester bis hin zu teils auch halbfest-fester Konsistenz zusammen-*

[2] Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

setzen und in unregelmäßiger Mächtigkeit, soweit im Sondierrohr erkennbar, bis etwa 0.90 bis rund 3.00 m (einmalig im Bohrbereich 2) unter Geländeoberfläche reichen.

Weiterfolgend ergaben sich bis zu den jeweiligen Endteufen gewachsene, feinsandig und teils tonig und kiesig (Kiese teils in der Form von Schiefersteinen) durchsetzte Schluffschichten von steifer, über halbfester, bis hin zu halbfest-fester und teils auch fester Konsistenz. Die Schluffe liegen bereichsweise auch mit unscharf ausgeprägten Übergangszonen in schieferzersatzartiger Form vor.

Grundwasser - Schichtenwasser

Während der Durchführung der Sondierarbeiten konnte bis zu den jeweiligen Endteufen kein Grundwasser angeschnitten werden; die Sondierlöcher waren zum Abschluss der Feldarbeiten bis zu den jeweiligen Endteufen trocken.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass die innerhalb von Sondierbohrungen jeweils vorgefundene hydrologische Situation nur einen augenblicklichen Kurzzeitzustand darstellt und dass bei entsprechend längerer Beobachtung ggf. auch ein Grundwasserzulauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Das definitive langzeitliche örtliche Grund- bzw. Schichtenwasserverhalten mit Ermittlung der tatsächlichen Schwankungs-Bandbreite kann naturgemäß nur über den örtlichen Einbau von Dauer-Grundwassermessstellen mit entsprechend langjährlichen Beobachtungen genauer ermittelt werden, zumal das Grundwasser bei Hochwasserperioden und/oder aufgrund ggf. umliegender Bautätigkeiten zeitweiligen Veränderungen unterworfen sein kann.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den hier gering durchlässig bzw. wenig bis nicht versickerungsfähig anstehenden Bodenschichten beispielsweise während längerer Regen- bzw. Nassperioden mit länger verweilendem, drückendem Stau- bzw. Schichtenwasser in praktisch jeder beliebigen Tiefenlage zu rechnen ist.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).*

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück ergibt sich unter der Annahme von rd. 8 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.095 cbm/a. Bei rd. 16 Wohneinheiten wären das unter den gleichen Bedingungen 2.190 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

10.2.3 Technische Anlagen

Das Neubaugebiet wird mittels einer Stichleitung DN 100 GGG an die vorhandene Wasserleitung DN 100 GGG in der Straße „Auf der Lehmkaut" angeschlossen. Der Abzweig wird als vollständiges Kreuz mit drei Schiebern und einem Unterflurhydrant ausgebildet. Am Ende der neuen Leitung wird ein Unterflurhydrant angeordnet, der neben der Brandbekämpfung auch der Spülung und der Entlüftung dient.

Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten eingeholt. Die hier anstehenden Bodenschichten sind gering durchlässig bzw. wenig bis nicht versickerungsfähig.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zisternen einzubauen sind.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Während der Durchführung der Sondierarbeiten konnte bis zu den jeweiligen Endteufen (hier: zwischen 4 und 6 m) kein Grundwasser angeschnitten werden; die Sondierlöcher waren zum Abschluss der Feldarbeiten bis zu den jeweiligen Endteufen trocken.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (z.B. Unterkellerungen, Tiefgaragen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Vorliegend sind keine Tiefgaragen geplant. Auch Unterkellerungen sind bisher keine vorgesehen. Es ist vorliegend auch aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Barrierewirkungen entstehen.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die geplanten Maßnahmen auf die Verlegung von Leitungen und ggf. das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge". Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen[3]. Insofern sind nur geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

[3] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen, so dass auch keine Maßnahmen zur Sicherung erforderlich sind.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Planstand muss davon ausgegangen werden, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Erschließungsplanung[4] durchgeführt. Diese trifft im Erläuterungsbericht hierzu folgende Aussagen:

Die zu kanalisierende Fläche beträgt rd. 0,34ha.

Es wird von einer Versiegelung von rd. 65% ausgegangen.

Der Berechnungsregen wird für ein 3-jährliches Ereignis mit 15-minütiger Dauer festgelegt, wobei ein Sicherheitszuschlag von 10 gewählt wird.

Nach dem Kostra-Atlas des Deutschen Wetterdienstes beträgt der $r_{15,3}$= 141 ,2 l/s/ha.

Mit dem 10%-tigen Zuschlag wird ein Berechnungsregen erhalten von:

1,10 x 141,2 = 155,3 l/s/ha.

Der Oberflächenabfluss beträgt somit:

$Q_{15,3}$ = 0,65 x 0,34 ha x 155,3 l/s/ha x 1,263 = 43,35 l/s

Die Trockenwettermenge wird wie folgt abgeschätzt:

Das Areal wird in 7 Parzellen eingeteilt.

Jede Parzelle wird mit 4 Personen bewohnt.

Bei einem Wasserverbrauch von 120 l/E/tag ergibt sich ein Spitzenabfluss von:

Q_T = (7 x 4 E x 120 l/E/Tag)/ (8 Std/Tag x 3.600 sec/Std) = 0,12 l/s

Der Gesamtabfluss beträgt:

$Q_{ges.}$ = 43,35 + 0,12 = 43,47 l/s

Bei einem minimalen Gefälle von 4,74% und einem gewählten Durchmesser von 300 mm und der Rauheit von 1,5 mm wird ein Abfluss bei Vollfüllung erreicht von:

Q_{voll} = rd 214 l/s>> 43,47 17s

Es wird im Mischsystem entwässert, da für die Vorflut in der Straße „Auf der Lehmkaut" nur ein Mischwasserkanal DN 250 vorliegt.

Der Übergang des geplanten Kanals DN 300 in den vorhandenen Kanal DN 250 wird mit einem gemauerten Schachtunterteil hergestellt.

In den vorhandenen Kanal DN 250 in der Straße „Auf der Lehmkaut" entwässert bisher eine Fläche von 0,21 ha.

Mit der oben genannten Regenspende von 155,31/s/ha ergibt sich ein Gesamtabfluss von:

Q_{ges} = 43,471/s + 0,21ha X 0,65 x 155,3 x 1,263 = 70,241/s

[4] Ingenieurbüro Wieland, 61250 Usingen/Ts., Erschließungsplanung vom 22.02.2016

Die vorhandene Abflusskapazität beträgt mit dem Gefälle von 5,42 % und der Rauheit k_b= 1,50 mm:

$$Q_{voll} = \text{rd } 140 \text{ l/s.}$$

D.h., bei Anschluss des neuen Baugebietes ist der vorhandene Kanal nur zu rd. 50% ausgelastet.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten eingeholt. Die hier anstehenden Bodenschichten sind gering durchlässig bzw. wenig bis nicht versickerungsfähig.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zisternen einzubauen sind.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Im alten Ortsbereich von Westerfeld liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Maßnahme voraussichtlich die Erschließungskosten. Das Der Beginn der Erschließung ist für Herbst / Winter 2017 vorgesehen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Zudem wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgestellt, dass der vorhandene Kanal bei Anschluss des neuen Baugebietes nur zu rd. 50% ausgelastet ist. Die geplante Bebauung wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer Abflussmenge zu rechnen ist, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führt.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen und sinnvollen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung und Festsetzung von Zisternen) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Freihaltung der privaten Grünfläche von baulichen Anlagen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

Auch im Rahmen der orientierenden Voruntersuchung konnten nach rein geruchlich-organoleptischen Betrachtungen während der Probenahme, abgesehen vom grundsätzlichen Vorhandensein der Auffüllungen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bittet nach Durchsicht des Bodengutachtens[5] in der Stellungnahme vom 12.07.2016 um die Aufnahme des folgenden Hinweises:

Vor Baubeginn sind Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RUP) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Begründet wird Bitte um Aufnahme des o.g. Hinweises wie folgt:

Die im Jahre 2015 durchgeführten Untersuchungen zeigen im Bereich des Bebauungsplanes Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 3 m. Es wurde nur inertes Material und keine Deponat aufgefunden, eine Abgrenzung der Ablagerung fand nicht statt. Die Analytik wurde als reine Entsorgungsanalytik nach LAGA mit Mischproben durchgeführt und entspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Vorgaben, kann jedoch als Hinweis auf unbelastetes Erdreich gewertet werden denn bis auf einen geringen Gehalt an Nickel – der knapp unterhalb des Prüfwertes der BodSchVO liegt – wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Hinsichtlich flüchtiger deponiespezifischer Stoffe wie LHKW, BTX und Deponiegase (z.B. Methan) ist das Gutachten nicht verwertbar.

Nach Angaben der Stadt sind vor Beginn der Baumaßnahme Bodenuntersuchungen, Bodenverbesserungen bzw. ein möglicher Bodenaustausch vorgesehen. Auf weitere Untersuchungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher verzichtet werden.

Bei einem Fund von Deponiegasen im Rahmen der bauvorbereitenden Untersuchungen wären hinsichtlich einer möglichen Methangasbildung aus dem Deponiekörper die für diese Fragen zuständigen Behörden (Brandschutz und Gesundheitsamt) zu beteiligen.

12 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

Kulturdenkmal

Die Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt weisen darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahr 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete.

[5] Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann. (§ 16 Abs. 2 HDSchG).

In die Plankarte des Bebauungsplans wurde zur Klarstellung ein „D" für „Kulturdenkmal" eingetragen.

Die Denkmaltopographie führt zu dem Standort Folgendes aus:

Usinger Straße 51 5, Flst. 292/2

Ev. Gemeindezentrum

Westerfeld hatte ab 1720 eine Dingschule und erbaute, nachdem es lauf fürstlichem Edikt von 1781 ständig eine Schule zu unterhalten hatte, damals möglicherweise eines erstes Schulhaus (um 1750 53 Kinder, 1776 23 Kinder). 1908 erstellte die Gemeinde am Ortsausgang in Richtung Anspach ein der Mode der Zeit folgendes Gebäude, das Schulraum und Lehrerwohnung unter einem Dach vereinte. Der Bau fügt sich zusammen aus einem kubisch zweigeschossigen Teil mit Satteldach und einem seitliche angefügten, längsrechteckig eingeschossigem Teil mit Walmdach. Ersterer ist frontal mit einer die Fassaden von drei Bürgerhäusern nachempfindenden Scheinarchitektur lebhaft gestaltet. Zur Rechten aus den Fassadenverbund leicht vorgezogen die von Schweifgiebel bekrönte Achse mit dem runden Natursteinbogen des Eingangs, zur Linken über der ungegliederten und verputzten Sockelwand Fachwerkarchitektur (Fränkischer Erker mit Brüstungsschmuck, konstruktiv gefügtes Giebelfeld), mittig aufragend ein übersetzter und verschieferter Giebel mit Firstnase. Ähnlichkeiten mit der Schauseite des 1909-12 nach Entwurf Eduard Göpfert in Grävenwiesbach erbauten Bahnhofes sind nicht von der Hand zu weisen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 21.06.2016 zunächst Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf angemeldet, da aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnte, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt.

Daraufhin wurde das geplante Vorhaben skizziert und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dargelegt werden konnte, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 unter dem Vorbehalt die Bedenken zurückgestellt, dass im Bebauungsplan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer vorgesehen wird.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf Z = I reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und entsprechend die Geschossflächenzahl. Die Festsetzung zur Beschaffenheit von Stützmauern wird dahingehend konkretisiert, dass die maximal zulässige Höhe in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich auf maximal 1 m beschränkt wird.

Die Planänderungen entfalten neben der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange nachbarschützende Wirkung.

13 Kampfmittel

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

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

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Schreiben v. 29.06.2016)

14 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Syna GmbH (Stellungnahme vom 07.07.2016)

Gegen die Bauleitplanung werden unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet, dass die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Die bestehenden 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 Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Sollte der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, soll die Stadt sich an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137 wenden.

Es wird um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens gebeten.

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.

Die Syna GmbH weist vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

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

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

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

Abschließend wird darauf hinweisen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

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

Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen wird gebeten sich an die Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per ‚Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu wenden.

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

NRM Netzdienste RheinMain, Schreiben vom 11.07.2016

Seitens der NRM bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungseinrichtungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, soll man sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand, tel. 069 213-26628, a. hillebrandt@nrm-netzdienste.de wenden.

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

Des Weiteren wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel“ der Mainova einzuhalten. Bestandsunterlagen können unter www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads angefordert werden.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

16 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes (Kulturdenkmal) und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- den Schutz des Baumbestands und
- den Umgang mit Altablagerungen.

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (08/2016)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 24.03.2015, Bekanntmachung: 03.06.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 13.06.2016 – 15.07.2016 (einschließlich), Bekanntmachung: 03.06.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 07.06.2016, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

/Anlagen (siehe Gutachten)

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtbauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/97 73 634-0

Anlage 3

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Westerfeld

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „An der Lehmkaut“

Planstand: 18.08.2016

Bearbeitung: Büro Weiss und Becker
Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,
Landschaftsarchitektin AKH
Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg
Tel: 06406-834084
Bearbeitung Fauna:
Plan Ö, Dr. René Kristen
Industriestraße 2a, 35444 Biebertal Fellingshausen

Inhalt:

1	**Einleitung**	**3**
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung	3
1.3	Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze	4
1.4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	4
1.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien	4
1.6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	4
2	**Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**	**5**
2.1	Boden und Wasser	5
2.2	Klima und Luft	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	8
2.4	Landschaft	14
2.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	15
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	15
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3	**Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen**	**17**
4	**Eingriffsregelung**	**14**
5	**Anhang**	**19**
5.1	Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes	19

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,4. Es ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Als Traufhöhe werden 4,5 m und als Firsthöhe 7,5 m im Bebauungsplan festgelegt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „An der Lehmkaut" mit Stichstraße und Wendehammer. Westlich der geplanten Erschließung soll im Anschluss der Straße „An der Lehmkaut" eine Parkplatzfläche ausgewiesen werden. Östlich des Einmündungsbereichs der Erschließungsstraße ist der Erhalt von drei Laubbäumen vorgesehen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist im Übergang zu den vorhandenen Gärten und der Reihenhausbebauung die Anlage einer Hecke mit heimischen Laubsträuchern geplant.

1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das rd. 0,37 ha große Plangebiet befindet sich mitten in der Ortslage Westerfeld, westlich der Usinger Straße und umfasst die Flst. 292/3 und 293 (Flur 5). Die Fläche wird überwiegend als Bolzplatz intensiv genutzt. Im nördlichen Anschluss zur Straße „An der Lehmkaut" befindet sich ein Stellplatz für Altglas- und Kleidercontainer. Im südwestlichen Teil (Flst. 293) ist ein kleines Gebäude (ehem. Wasserwerk) mit Vorplatz und Eingangspodest vorhanden. An das Gebäude ist in Richtung Usinger Straße eine Bushaltestelle angegliedert. Ein asphaltierter Zufahrtsweg führt seitlich des Gebäudes zur Bolzplatzfläche.

Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Quelle: www.google.de/maps, abgerufen 06.04.2016)

Im Norden grenzt an das Plangebiet die Straße „An der Lehmkaut" mit anschließender Wohnbebauung. Im Osten schließt der ev. Kindergarten „Feldmäuse" mit Spielplatzflächen an. In nordwestlicher Richtung befinden sich ein öffentlicher Spielplatz sowie das Dorfgemeinschaftshaus von Westerfeld. Im Südwesten und Süden grenzen Hausgärten sowie Garagen an.
Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING[1] zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken" (302.5), das weitgehend ackerbaulich genutzt wird. Ausgenommen dabei sind die Talauen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze

Regionaler Flächennutzungsplan 2014

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (Planstand 31.12.2014) als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut" liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4/IV „Am Kellerborn" (1973). Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/IV „Am Kellerborn" (1973) setzt den Bereich als Spielplatz, Trafostation und Wasserwerk fest. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut" werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4/IV „Am Kellerborn" durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Lehmkaut" ersetzt.

Landschaftsplan (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) 2001

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird der Bereich des Bolzplatzes (Flst. 292/3) als öffentliche Grünanlage dargestellt. Das Flst. 293, auf dem sich das ehem. Wasserwerk befindet, ist als bebauter Bereich gekennzeichnet.

1.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden hierzu keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen. Sämtlich entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zu verrieseln.

[1] KLAUSING, O.: Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 1988

1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben.

1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzten sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Durch die innerhalb des Siedlungsgebietes geplante Entwicklung von Wohnbebauung unterbleibt ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich. Der hier vorliegende Boden ist durch die vorhandene Nutzung bereits überformt und in den bebauten Bereichen stark beeinträchtigt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Boden und Wasser

Boden

Nachfolgende Tabelle enthält eine Bestandsaufnahme des betroffenen Bodens mit einer Bewertung der relevanten Bodenfunktionen und -eigenschaften (Quelle: http://bodenviewer.hessen.de sowie Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L5716 Bad Homburg).
Im Rahmen einer orientierenden Voruntersuchung[2] wurden zudem zur Erkundung der im geplanten Neubaubereich gegebenen Schichtensituation am 28.10.2015 insgesamt 6 Stück Rammkernsondierungen (Bohrungen 1-6) stichprobenhaft verteilt mit Aufschlusstiefen zwischen 4 bis 6 m unter jeweiliger Geländeoberfläche niedergebracht. Der Gutachter beschreibt die Situation wie folgt:

> *Wie aus den erstellten Schichtenprofilen genauer zu ersehen ist, zeigten sich unterhalb einer etwa 20 bis 30 cm dick vorhandenen Oberbodenauflage (feinsandig, organisch und teils mit Kiesen, Wurzelresten und einzelnen Schotteranteilen durchsetzte Schluffe) innerhalb der oberen Bodenzone, soweit anhand der Bodenstruktur im Sondierrohr erkennbar, aufgefüllte und/oder umgelagerte Böden, welche sich aus feinsandig, teils kiesig und tonig sowie vereinzelt auch kleinen Bauschuttresten durchsetzten Schluffschichten von steifer bis halbfester bis hin zu teils auch halbfest-fester Konsistenz zusammensetzen und in unregelmäßiger Mächtigkeit, soweit im Sondierrohr erkennbar, bis etwa 0.90 bis rund 3.00 m (einmalig im Bohrbereich 2) unter Geländeoberfläche reichen.*

[2] Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

Weiterfolgend ergaben sich bis zu den jeweiligen Endteufen gewachsene, feinsandig und teils tonig und kiesig (Kiese teils in der Form von Schiefersteinen) durchsetzte Schluffschichten von steifer, über halbfester, bis hin zu halbfest-fester und teils auch fester Konsistenz. Die Schluffe liegen bereichsweise auch mit unscharf ausgeprägten Übergangszonen in schieferzersatzartiger Form vor.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung wurden ebenfalls bei nachfolgender Tabelle berücksichtigt.

Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden"

Bodentyp	Pseudogley-Parabraunerden
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Gering (130 mm -260 mm)
Ertragspotential	Mittel
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Mittel (0,3 - 0,4)
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Bolzplatz, Containerstellfläche, kleines Gebäude und Weg
Vorbelastung	Starke Verdichtungen im Bereich der Wege und des Bolzplatzes, Zerstörung des natürlichen Bodenprofils, Aufschüttung von 0,9 bis 3,00 m im Bereich des Bolzplatzes, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die vorhandene Bebauung
Verdichtungsempfindlichkeit	Sehr gering

Im Boden-Viewer des Landes Hessen[3] wird der Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht bewertet (siehe Abb. 3), da er sich mitten im Bereich der Ortslage von Westerfeld befindet. Auf Grund der Bestandsaufnahme (Tab. 1) und der vorhandenen Vorbelastungen wird die Bedeutung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen in diesem Bereich als gering klassifiziert.

[3] HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen,
Boden-Viewer : http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html

Abb. 3: Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)) – Quelle: http://bodenviewer.hessen.de; Stand, 07.04.2016

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge“. Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen[4].

Im Rahmen der Voruntersuchungen des Baugrundes[5] konnte bis zu den jeweiligen Endteufen kein Grundwasser angeschnitten werden; die Sondierungslöcher waren zum Abschluss der Feldarbeiten bis zu den jeweiligen Endteufen trocken. Grundsätzlich hält der Gutachter aber fest, dass die innerhalb von Sondierungsbohrungen jeweils vorgefundene hydrologische Situation nur einen augenblicklichen Kurzzeitzustand darstellt und dass bei entsprechend längerer Beobachtung ggf. auch ein Grundwasserzulauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

Bewertung

Bei der Betrachtung des Leistungsvermögens des Grundwassers werden insbesondere folgende Funktionen bewertet:

- Grundwasserdargebotsfunktion:

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt für die Grundwasserdargebotsfunktion eine geringe Bedeutung.

[4] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/, 07.04.2016

[5] Orientierende Voruntersuchung, H.J. Kleiner, M. Warko, Ingenieurgesellschaft mbH, 60389 Frankfurt / M., TK-TK/15073, Stand 06.11.2015

- Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen:
Im Untersuchungsgebiet ist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit gegeben.

Oberflächenwasser
Im Plangebiet befinden sich weder natürliche Fließ- oder Stillgewässer noch künstlich angelegte Gewässer.

Zusammenfassend ist der Boden des Plangebietes als geringwertig einzustufen. Bedingt durch die geplante weitere Bebauung und damit verbundene Versiegelung wird es innerhalb des Gebietes zu Auswirkungen hinsichtlich der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers kommen. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) aus. Hier besitzt das Untersuchungsgebiet für die Grundwasserdargebotsfunktion lediglich eine geringe Bedeutung.

2.2 Klima und Luft

Das Klima im Planungsraum ist der schwach subkontinentalen bis subatlantischen Zone mit gemäßigten Wintern zuzuordnen. Die mittlere Tagestemperatur im Jahr beträgt 8,1-9,0°C. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 701-800 mm[6].
Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden primär durch die größere Rasenfläche des Bolzplatzgeländes geprägt, die zur Kaltluftproduktion innerhalb der Ortslage beträgt. Da sich nur einzelne Laubbäume und Heckenstrukturen am Rande des Plangebietes befinden, ist insgesamt nur eine geringe bis mittlere Frischluftproduktion im Gebiet zu erwarten.
Vorbelastung
Laut Luftgütekarte liegt im Plangebiet insgesamt eine geringe lufthygienischer Belastung vor[7].
Bewertung
Aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt keine besondere kleinklimatische Bedeutung wie beispielsweise im Rahmen der Versorgung der Ortslage mit Frisch- oder Kaltluft zu. Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung am 29.06.2015 durchgeführt (Bestandskarte siehe Anlage).
Folgende **Biotoptypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

[6] Deutscher Wetterdienst: Umweltatlas Hesssen, 2005.
[7] Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Landschaftsplan zum FNP 2001b

Ziergehölze (02.500)

Am südwestlichen Rand des Bolzplatzes befinden sich ältere Ziersträucher wie u.a. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius)* und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Weitere Ziergehölze stocken weiter westlich am Rande der anschließenden Reihenhausbebauung.

Abb. 4: Ziergehölze am südwestlichen Rand des Bolzplatzes

Baum, einheimisch/Obstbaum (04.110)

Am östlichen und südlichen Rand des Bolzplatzes befinden sich einzelne Obstbäume. Es handelt sich dabei um zwei ältere Zwetschgen *(Prunus domestica* subsp. *domestica)* sowie um eine junge Wildkirsche (*Prunus avium*).

Abb. 5: Blick aus südlicher Richtung auf Zwetschge am östlichen Rand des Bolzplatzes

Am südwestlichen Rand stockt innerhalb einer Strauchhecke eine ältere Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Baum, nicht einheimisch (04.120)

Im Plangebiet befinden sich einzelne Laubbäume, die primär in den Randbereichen der Fläche stocken. Am nördlichen Rand des Bolzplatzes stocken sechs junge Kugelahornbäume (*Acer platanoides `Globosum`*). An der südöstlichen Ecke des Platzes fußt eine ältere Platane (*Platanus x hispanica*), die einen Stammdurchmesser von rd. 40-50 cm aufweist sowie ein junger Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*).

Abb. 6: Plantane im Südosten des Plangebietes

Pflaster/Asphalt (10.520)

Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich seitlich des Eingangs zum Bolzplatz ein gepflasterter Stellplatz für Altglas- und Altkleidercontainer. Der am südöstlichen Rand gelegene Zufahrtsweg zur Bolzplatzfläche ist asphaltiert

Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Auf dem Flst. 293 befindet ein kleines Gebäude (ehemaliges Wasserwerk) mit Zugangspodest.

Bolzplatz/Intensivrasen (11.224)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Bolzplatz intensiv gepflegt und weist in Teilbereichen durch die intensive Nutzung Trittschäden auf. Der Vegetationsbestand des Intensivrasens setzt sich aus typischen Gräsern des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands und tritt- und bissunempfindliche Kräuter der Weiden (*Cynosurion*) zusammen. Häufig kommen gegen Mahd resistente, ubiquistische Arten wie z.B. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Rot-und Weißklee (*Trifolium pratense, T. repens*) sowie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) vor.

Abb. 7: Blick aus nördlicher Richtung auf Tor des Bolzplatzes im Süden

Abb. 8: Blick aus südlicher Richtung auf Tor des Bolzplatzes im Norden

Bewertung der Biotoptypen

In die Bewertung einzelner Biotoptypen fließen Parameter ein, die jeweils besondere Bedeutung sowohl im floristischen Bereich als auch für das faunistische Potenzial haben.

Zur Bewertung von Biotoptypen gehören folgende Kriterien:

- Naturnähe
- Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer/Raum- und Standort)
- Seltenheit/Gefährdung von Vegetationseinheiten/Art/Standort
- Arten- und Strukturausstattung

Die Biotoptypen werden mit einer Skala von 5 Wertstufen bewertet. Die 5-stufige Bewertung stellt sich wie folgt dar:

Wertstufe I: Sehr geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe II: Geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe III: Mittlere ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe IV: Hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe V: Sehr hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Tab.2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypen	Bewertungskriterien	Wertstufe
Ziergehölze (02.500)	Naturfern, geringe Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe II** - gering -
Baum, einheimisch/Obstbaum (04.110)	Naturnah, mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe III** - mittel -
Baum, nicht einheimisch (04.120)	Naturfern, gering bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe II** - gering -
Pflaster/Asphalt (10.530)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe I** - sehr gering -
Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe I** - sehr gering -
Intensivrasen (11.224)	Naturfern, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe II** - gering -

Wie die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Plangebietes zeigt, überwiegen die Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des Plangebietes zurückzuführen ist. Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Laubbäume, die eine mittlere Arten- und Strukturausstattung aufweisen.

Insgesamt handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Fauna

Aufgrund der Habitatvoraussetzungen mit offenen Intensivrasenflächen und einem erheblichen Störungspotential (Bolzplatz, benachbarter Spielplatz, usw.) ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sehr unwahrscheinlich.

Vögel

Hinsicht der Avifauna bietet das Plangebiet höchstens für ubiquitäre und störungsunempfindliche Arten ausreichende Habitatvoraussetzungen. Diese dürften sich jedoch größtenteils auf die Eignung als Nahrungsraum beschränken. Das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist hingegen, wegen des fehlenden Angebots nutzbarer Baumhöhlen sehr eingeschränkt. In den Randbereichen ist höchstens das Auftreten von Freinestern weitverbreiteter Arten (günstiger Erhaltungszustand: Vogelampel Grün) denkbar. Im Rahmen einer Kontrollbegehung am 11.05.2016 konnten allerdings keine Hinweise auf aktuelle oder frühere Nester festgestellt werden. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass das Plangebiet ohnehin als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte gemieden wird.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG).

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und ein gewisser Störungspegel auch jetzt schon als gegeben anzusehen ist, dürften bereits Gewöhnungseffekte wirken. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist somit auszuschließen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste können aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum

ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten.

Fledermäuse, Bilche, Reptilien und andere artenschutzrechtlich relevante Arten

Eine Eignung des Plangebiets als Lebensraum für Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien oder andere artenschutzrechtlich relevante Arten kann aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen Ansprüchen ausgeschlossen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung"), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann somit ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.4 Landschaft

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten im Untersuchungsraum

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Abgegrenzt werden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphographischen Formenschatzes und der Sichtbeziehungen und -weiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.

Für das Plangebiet lässt aufgrund der Kleinräumigkeit sich lediglich eine Landschaftsbildeinheit bilden und bewerten:

Tab.3 : Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheiten

Nr. Landschafts-bildeinheit	Beschreibung und Bewertung	Landschaftsbildqualität/ Natürliche Erholungseignung
Bolzplatz	**Vielfalt: gering bis mittel** Das Plangebiet wird überwiegend von Intensivrasen eingenommen, der eine geringe Artenvielfalt aufweisen. Die zum Teil vorhandenen Obstbäume sowie Laubbäume und Sträucher weisen eine mittlere Arten- und Strukturvielfalt auf.	**Gering**
	Eigenart: gering Durch die intensive Nutzung und die baulichen Anlagen liegt eine starke anthropogene Überformung des Gesamtbereiches vor. Auch eine Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen/Bäumen ist nur in kleinen Teilbereichen gegeben. Die Eigenart wird daher als gering eingestuft.	
	Naturnähe (Schönheit): gering Aufgrund der starken anthropogen Überprägung und dem geringen Anteil natürlicher Strukturen wird die „Naturnähe“ als gering eingestuft.	

Aufgrund der intensiven Nutzung, der teilweisen Bebauung sowie dem geringen Anteil an Gehölzen, insbesondere einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist insgesamt eine geringe Vielfalt, Eigenart und Naturnähe (Schönheit) innerhalb des Plangebiets gegeben. Um die Eingriffswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu minimieren, sollte ein größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Laubbäume angestrebt werden. Des Weiteren sollten ausreichend Anpflanzungen von Gehölzen für den Gesamtbereich vorgesehen werden (siehe hierzu Kap. 3).

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch" bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Wohnen/Arbeiten

Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase etc.) können sich zeitweilig auf die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung negativ auswirken. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) ergeben sich jedoch für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Erholung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht ein Bolzplatz sowie ein Bereich zum Tischtennisspielen verloren, der einerseits den Kinder Bewegungs- und Spielraum bietet und aber andererseits auch zur aktiven Erholung der Kinder beiträgt. Alternativflächen für die Anlage einer Spielwiese, die nicht rundherum von Wohnbebauung umschlossen ist, sind auf einem Grundstück in Westerfeld-Nord im Gespräch.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt weisen darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahre 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete. Heute wird das Gebäude als Kindergarten genutzt (siehe Kap. 1.2).

Die Denkmaltopographie führt zu dem Standort Folgendes aus: Usinger Straße 51 5, Flst. 292/2 Ev. Gemeindezentrum Westerfeld hatte ab 1720 eine Dingschule und erbaute, nachdem es lauf fürstlichem Edikt von 1781 ständig eine Schule zu unterhalten hatte, damals möglicherweise eines erstes Schulhaus (um 1750 53 Kinder, 1776 23 Kinder). 1908 erstellte die Gemeinde am Ortsausgang in Richtung Anspach ein der Mode der Zeit folgendes Gebäude, das Schulraum und Lehrerwohnung unter einem Dach vereinte. Der Bau fügt sich zusammen aus einem kubisch zweigeschossigen Teil mit Satteldach und einem seitliche angefügten, längsrechteckig eingeschossigem Teil mit Walmdach. Ersterer ist frontal mit einer die Fassaden von drei Bürgerhäusern nachempfindenden Scheinarchitektur lebhaft gestaltet. Zur Rechten aus den Fassadenverbund leicht vorgezogen die von Schweif-giebel bekrönte Achse mit dem runden Natursteinbogen des Eingangs, zur Linken über der ungegliederten und verputzten Sockelwand Fachwerkarchitektur (Fränkischer Erker mit Brüstungsschmuck, konstruktiv gefügtes Giebelfeld), mittig aufragend ein übersetzter und verschieferter Giebel mit Firstnase. Ähnlichkeiten mit der Schauseite des 1909-12 nach Entwurf Eduard Göpfert in Grävenwiesbach erbauten Bahnhofes sind nicht von der Hand zu weisen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 21.06.2016 zunächst Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf angemeldet, da aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnte, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt. Daraufhin wurde das geplante Vorhaben skizziert und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dargelegt werden konnte, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 unter dem Vorbehalt die Bedenken zurückgestellt, dass im Bebauungsplan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer

vorgesehen wird. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf Z = I reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und entsprechend die Geschossflächenzahl. Die Festsetzung zur Beschaffenheit von Stützmauern wird dahingehend konkretisiert, dass die maximal zulässige Höhe in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich auf maximal 1 m beschränkt wird. Die Planänderungen entfalten neben der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange nachbarschützende Wirkung.

3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Oberflächenbefestigung: Gehwege, Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
- Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit Mindestgrößen von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere" sowie „Landschaftsbild" sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt von Laubbäumen: Erhalt von drei Laubbäumen (Kugelahorn) am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- Bepflanzung Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

- Anpflanzung einer Laubstrauchhecke am südwestlichen Rand: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine max. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke mit heimischen Arten (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg" handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt.
Da der vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 10.000 m² deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

5 Anhang

5.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen zum Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **15.08.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/174/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Raiffeisenstraße/Pestalozziweg beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO zur Schaffung von Baurecht für eine nach Vollgeschossen gestaffelte Wohnbebauung auf den Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 74/2 und 76/2.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 25.04. bis 31.05.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 14.04.2016 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden 2 Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 13 Behörden beteiligt, davon 5 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

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

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 26.05.2016, Az: 60.00.06

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

Seitens des **Fachbereichs 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.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in den 0,4 ha umfassenden Geltungsbereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 45 Wohneinheiten zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden ein gemäß Antragsunterlagen untergenutzter Spielplatz sowie das ehemalige Postgebäude einer innerstädtischen Nachverdichtung und Folgenutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird vor diesem Hintergrund im Verfahren abgesehen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von dem Vorhaben nicht berührt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen zu der Planung ergeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf Raiffeisenstraße/Pestalozziweg Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Umnutzung für einen bereits überwiegend bebauten Bereich.

Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden. Erst infolge dessen ist es möglich, eine abschließende Stellungnahme abzugeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

<u>Textliche Festsetzungen</u>

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich aus der mit den Antragunterlagen eingereichten artenschutzrechtlichen Prüfung ableiten, sind alle mit in die textlichen Festzungen aufzunehmen. So ist z. B. der als Vermeidungsmaßnahme formulierte Erhalt von festgestellten Quartieren (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung S. 25, 26 und 27) als ein artenschutzrechtlicher Hinweis mit anzugeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lassen sich über Vermeidungsmaßnahmen und Bauzeitenbeschränkungen sowie eine Begehung vor Abriss des Gebäudes keine konkreten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ableiten. Die sich aus dem Artenschutzrecht ergebenden unmittelbaren Vorgaben wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer C 4). Festgesetzt wird indes, dass am Nordrand des Geltungsbereichs drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen sind. Diese dienen im Falle eines Auftretens als Notquartier.

Ebenso sollte darauf hingewiesen werden, dass bei Abriss des Gebäudes Habitate streng geschützter Arten betroffen sind, und in diesem Zusammenhang noch weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (s. hierzu auch weiter unten bei Artenschutz).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten ist vor Beginn der Abrissarbeiten ohnehin eine Begehung des betroffenen Gebäudes vorzunehmen. Es ist sinnvoll die Ergebnisse dieser Untersuchung als Grundlage des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs heranzuziehen.

In Anlehnung an § 40 Abs. 4 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG empfehlen wir, für die Ausbringung von Saatgut regionale Saatgutmischungen und/oder Mahdgutübertragung mittels einer textlichen Festsetzung vorzuschreiben.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Tiefgarage ist extensiv zu begrünen und die verbleibende Grünfläche unter Berücksichtigung der Artenempfehlungen gärtnerisch zu gestalten. Weitere oder landschaftsnähere Grünflächen sind hier nicht geplant.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann in der eingereichten Form nicht abschließend geprüft werden, so dass ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Als Datengrundlage erfolgte lediglich eine Einschätzung des vorhandenen Habitatpotentials im Plangebiet. Hier wären noch mindestens eine ergänzende Erfassung sowie eine Auswertung von Datenquellen aus der räumlichen Umgebung durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Begehungen am 19.09. und 28.09.2015 wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten, Kobel und charakteristisch angenagte Nüsse und Kerne der Haselmaus sowie Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen untersucht und auf dieser Grundlage das Potential für weitere Arten abgeschätzt.
Die im Umfeld anzutreffenden Arten sind aus früheren Untersuchungen bekannt. Zudem wurde eine Recherche im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) hinsichtlich möglicher faunistischer Besonderheiten durchgeführt.

Um die Betroffenheit der einzelnen planungsrelevanten Arten auf Plausibilität prüfen zu können, bitten wir um Nachreichung der einzelnen Art-für-Art-Prüfbögen gem. dem Musterbogen des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang 1). Die im Beitrag Artenschutzrechtliche Prüfung enthaltene Tabelle lässt viele Fragen offen. So ist z. B. nicht vollständig nachzuvollziehen, ob die ökologische Funktion für alle potentiell betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Maßnahmen gewahrt bleibt.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Prüfbögen der Art-für-Art-Prüfung wurden in der Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stand 02.03.2016 mit Ergänzungen vom 15.07.2016) ergänzt.

Bei den Arten Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz wäre darzulegen, ob es sich bei dem Planungsraum um einen bedeutenden Nahrungsraum handeln kann, welcher während der Aufzuchtzeit von den Arten genutzt wird und es in diesem Zusammenhang zu erheblichen Störungen für die Arten kommen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Flächenverlust ist im Verhältnis zum Gesamtlebensraum der potentiell betroffenen Arten sehr klein. Daneben weist der von Umwandlung betroffene Lebensraum größtenteils nur ungünstige Habitatvoraussetzungen (z.B. Intensivrasen) mit einem verhältnismäßig geringen Nahrungsangebot auf. Durch die Änderung der Planungen werden zudem die wertvolleren Bereiche des Geltungsbereichs erhalten werden. Es ist davon auszugehen, dass ggf. vorkommende Arten überwiegend die strukturreicheren Hausgärten sowie andere Flächen in der Umgebung als Nahrungshabitat nutzen. Entsprechende Habitate stehen in der Umgebung in ausreichender Form zur Verfügung.

Die als Ausgleichsmaßnahme formulierte Ausbringung von zwei Sperlingskoloniekästen pro betroffener Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte wird als nicht ausreichend angesehen. Die Anzahl der vor Eingriff anzubringenden Kästen (CEF-Maßnahmen!) ist im Verhältnis 1:3 vorzunehmen. So sind für jede zu entfernende, nutzbare Stätte drei Nisthilfen im funktionalen Umfeld anzubringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Da innerhalb des vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachtens keine Angaben zu der Anzahl an potentiell vorhandenen Quartieren in Verbindung mit dem Gebäude für Vögel und Fledermäuse gemacht wurden, ist mit dem Antrag auf Abriss des Bestandsgebäudes ein weiteres artenschutzrechtliches Gutachten notwendig. Wir bitten, diesen Fakt als Hinweis mit in die Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten ist vor Beginn der Abrissarbeiten ohnehin eine Begehung des betroffenen Gebäudes vorzunehmen. Es ist sinnvoll die Ergebnisse dieser Untersuchung als Grundlage des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der vorgesehenen Durchführung der Suche nach Haselmausnestern direkt vor Rodung im Winterhalbjahr befinden sich die Tiere im Winterschlaf am Boden (nicht in den Nestern im Gehölz). Dies hat zur Folge, dass die Tiere wesentlich schlechter aufgefunden werden und durch ihre Inaktivität in dieser Zeit nicht selbstständig vor Rodungsmaschinen flüchten können. Um einen möglichen Tötungstatbestand auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen und in die Festsetzungen aufzunehmen:

1. Rodung von Gehölzbeständen in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafes). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts. Weiterhin ist die Durchführung einer flächendeckenden Suche nach Haselmausnestern durch die Umweltbaubegleitung in allen potentiellen Lebensräumen unmittelbar vor den Rodungsmaßnahmen sowie die Umsetzung aller gefundener Nester einschließlich der Tiere in geeignete Ausweichlebensräume vorzunehmen.

2. In Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist vorab zu klären, ob sich das ausgewählte Ersatzhabitat (bitte mit Flur und Flurstück angeben) als Lebensraum für die Haselmaus eignet (Habitatstrukturen wie z. B. Vorkommen von Haselnusssträuchern, Altbäumen mit Höhlen und Spalten) und sich eine Aufwertung (z. B. Anbringung von Nisthilfen, Erweiterung Gehölzbestände) realisieren lässt. Eine Beschreibung zur langfristigen Pflege der Ersatzfläche bzw. -quartiere ist mit aufzunehmen. Zudem ist im Vorfeld die Eigentümerfrage zu klären, da die Ersatzhabitatfläche langfristig zur Verfügung zu stehen hat. Die Fläche wäre bei einem Vorkommen bzw. einer notwendigen Umsiedlung im Rahmen der Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 a BauGB zu sichern (notfalls über einen Städtebaulichen Vertrag). Diese Ersatzhabitatfläche ist als CEF-Maßnahme herzustellen.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
   Durch die ergänzende Festsetzung der bestehenden Haselnusssträucher auf dem Grundstück zum Erhalt wird der für Haselmäuse ggf. besonders wertvolle Nordrand-Bereich (inkl. Haselnusssträucher) erhalten. Somit ist die Wahrscheinlichkeit der Notwendigkeit einer Notumsiedlung als gering einzustufen. Zudem steht dieser Bereich als Zielhabitat zur Verfügung. Dementsprechend wurde das Anbringen von Nistkästen für die Haselmaus in diesem Bereich in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen. Externe CEF-Maßnahmen inkl. der Klärung der Eigentümerfrage bzw. deren Umsetzung sind daher nicht notwendig.

Sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, mittels ökologischer Baubegleitung innerhalb der Vogelbrutzeit Gebäude abzureißen oder Gehölze zu roden, bitten wir um eine frühzeitige Benachrichtigung der UNB. Ebenso ist ein Ergebnisbericht über die Abrissarbeiten an die UNB zu übermitteln. Weiter weisen wir darauf hin, dass für die ggf. notwendigen Umsiedlungen von Fledermäusen und Haselmäusen vorab ein Antrag auf Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei der UNB zu stellen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

Aufgrund der Annahmen, dass die europarechtlich geschützten Arten Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe den Planungsraum als Nahrungsraum nutzen, regen wir an, für diese Arten auch Nisthilfen in die Fassade des Neubaus einzubringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Vollständigkeit halber hätten unter Punkt 2.1.2.1 auch die planungsrechtlich relevanten Pflanzenarten von einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden müssen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

Auf S. 25 der artenschutzrechtlichen Prüfung muss es unter Punkt 3 heißen: Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Unter Punkt 2.3 Fazit, bezieht sich der Inhalt unter der Überschrift Fledermäuse auf die Art Haselmaus. Zur Tiergruppe Fledermäuse wurde kein Fazit gezogen. Dies ist nachzuholen.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Passagen wurden entsprechend in der Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geändert.

Im Rahmen unserer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhaus-Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV), vom 26. November 2014, gibt die Untere Immissionsschutzbehörde folgende Stellungnahme zum o. g. Verfahren ab:

<u>Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen</u>

Bei Betrachtung der Nachbarschaft des geplanten Gebietes befinden sich in der Umgebung des B-Plangebietes überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen.

Hinzu kommt die Nutzung des benachbarten Seniorenpflegeheimes, mit der Besonderheit des besonders ruhebedürftigen Pflegebereiches, welcher analog zu Ziffer 6.1 f) der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zu sehen ist. Dort wird für die Pflegebereiche ein einzuhaltender Richtwert von tags 45 dB (A) und nachts von 35 dB (A) an den maßgeblichen Immissionsorten gefordert. Die restlichen maßgeblichen Immissionsorte des Seniorenpflegeheimes sind denen des Wohnens der Umgebung gleichgestellt.

Generell fallen Wohngebäude (der überwiegende Teil der geplanten Nutzung) nicht unter den Anlagenbegriff des BImSchG (s. a. VGH Mannheim 20.07.1995 AZ.: 3 S 3538/94; OVG Münster 08.08.2013 AZ.: 7 B 570/13). Es gibt aber Ausnahmen wie z. B. privat genutzten Anlagen nach 1. BImSchV (Heizungen, Festbrennstofföfen, Kamine, etc.) oder privat genutzte Luft-Wärme-Pumpen, da diese alleingesehen unter die Anlagenbegrifflichkeit des BImSchG fallen. Auch handelt es sich bei einer privat genutzten Tiefgarage um eine Anlage in der Begrifflichkeit im Sinne von § 3 Abs. 5 BImSchG.

Im o. g. Bebauungsplan ist u. a. eine Tiefgarage geplant, die zum größten Teil privat genutzt werden soll. Diese unterliegt zwar dem Anlagenbegriff nach § 3 Abs. 5 BImSchG, aber die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) darf in diesem Falle nicht angewendet werden. D. h., dass mögliche Überschreitungen der Emissionen der Schwelle zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Sinne von § 22 BImSchG in der Regel nicht mit einer Richtwertüberschreitung gleichzusetzen sind. Jedoch kann die TA Lärm als Orientierungshilfe bei der Auslegung des Rücksichtnahmegebots im Sinne von § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden.

Die Notwendigkeit der Erstellung eines lärmschutztechnischen Gutachtens, welches sich aus unserer Sicht hauptsächlich auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage beziehen würde, sollte aufgrund der zuvor genannten Gründe nochmals überprüft werden. Jedenfalls fällt das normalerweise in besonderer Weise ins Gewicht der Bewertung fallende Spitzenpegelkriterium (Türenschlagen, Kavalierstart, usw.), bei einer gutachterlichen Betrachtung einer überwiegend privat genutzten Tiefgarage laut o. g. Urteil des VGH Mannheim weg, sodass ein großer Teil einer möglichen Lärmemissionsbetrachtung nicht berücksichtigt werden darf. Als Lärmquelle würden nur noch die Pkw-Geräusche während der Fahrt - hier bei der Ein- und Ausfahrt der Pkws auf dem Gelände der geplanten Nutzung - und die personenbezogenen Geräusche der ein- und aussteigenden Personen ins Gewicht fallen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.
Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Das Gutachten liegt dieser Abwägungsvorlage bei (Anlage 1).

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

- ***Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.***
- ***Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tore sollten lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.***
- ***Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der untere Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.***

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung zudem in die Hinweise aufgenommen.

Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen

Mit Verweis auf die Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) soll die mittlere Beleuchtungsstärke - gemessen am Immissionsort in der Fensterebene von Wohnungen und auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung - den Tageswert (06:00 - 22:00 Uhr) von drei Lux und den Nachtwert (22:00 - 06:00 Uhr) von ein Lux im WA und fünf Lux am Tag und ein Lux in der Nacht im MI nicht überschreiten. Für Pflegeanstalten gelten ein Lux am Tag und ein Lux in der Nacht. Weiter muss die Tabelle 2 (Immissionsrichtwert zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung durch technische Lichtquellen während der Dunkelstunden) berücksichtigt werden. Nach der Tabelle 2 müssen folgende k-Werte eingehalten werden:

Zeitraum	Pflegeanstalt
06:00-20:00 Uhr	k = 32
20:00-22:00 Uhr	k = 32
22:00-06:00 Uhr	k = 32

Bei Umsetzungsmöglichkeit sollte die Ein- und Ausfahrt schon auf der Ebene der Bauleitplanung so geregelt werden, dass die zugrunde gelegten Kriterien der LAI erfüllt werden.

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

2. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 24.05.2016, Az: III 31.2 – 61d 02/01-107

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

Der Hinweis 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Sammelstellungnahme in der des Hochtaunuskreises vom 26. Mai 2016 keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich auf Folgendes hin:

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.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Kampfmittelräumdienst wurde an der Planung beteiligt und hat mit Schreiben vom 25. Mai 2016 mitgeteilt, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen, dass die Auswertung dieser Luftbilder jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgänger zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über

eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

3. **NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**
   Schreiben vom 23.05.2016, Az: N1-NA4-cw

   Auf Ihre Anfrage vom 12.04.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-15-03 Raiffeisenstraße / Pestalozziweg grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

   Im Bereich der Nebenanlagen (Raiffeisenstr. 14) befindet sich ein Gashausanschluss.
   Wird wegen Neubauten eine Trennung des vorhandenen Hausanschlusses erforderlich, so ist dies kostenpflichtig zu beauftragen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

   Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

   Herrn Andreas Hillebrand
   069 213-26628
   a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

   Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.

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

4. **Syna GmbH**
   Schreiben vom 25.04.2016

   Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.04.2016, 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.
   Der beiliegende Trassenplan (Anlage 2) dokumentiert, dass sich auf dem Grundstück selbst parallel zur Raiffeisenstraße nur ein Hausanschluss befindet und die anderen Leitungen die auch zu der sich im Norden befindenden Trafostation führen, sich ausnahmslos innerhalb des Pestalozziweges, d.h. eines öffentlich gewidmeten Weges befinden. Die Planung greift in diesen Bereich nicht ein. Im Norden liegen darüber hinaus noch Leitungen, die bei den angrenzenden Bepflanzungen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise und die Plankarte der Syna sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

   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.

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

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf.**

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

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.

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

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

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

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.

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

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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de 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 zum Bebauungsplan aufgenommen.

5. Verkehrsverband Hochtaunus
Schreiben vom 15.04.2016

Im Bereich der geplanten Neubebauung steht an der unmittelbaren Grundstücksgrenze auf der Gemarkung der Stadt Neu-Anspach ein Haltestellenmast. Der Haltestellenmast und der unmittelbare Haltestellenbereich werden durch den Buslinienverkehr regelmäßig bedient. Die Haltestelle heißt: Haltestelle Hochtaunus-Stift. Der Eigentümer des Haltestellenmastes ist der Verkehrsverband Hochtaunus.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung der Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Anja und Ellmar Kallhoff
Email vom 29.05.2016

Bezug nehmend auf das am Dienstagmorgen geführte Gespräch möchte ich zu einigen Punkten meine Einschätzung Ihnen zukommen lassen:

- insgesamt erachten wir das Gebäude als zu groß, ein Stock pro Gebäudeteil niedriger wäre wünschenswert (4,3 und 2stöckig),

  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
  Maßgeblich für die Beurteilung des Volumens des hier in Rede stehenden Bauvorhabens ist die Gebäudehöhe, die bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt, hier Oberkante 354,25 m ü. NN, festgelegt ist. In dem zur Bebauung Birkenweg orientierten Gebäudeteil beträgt diese Traufhöhe maximal 7 m. Vorgelagert ist noch ein teilweise extensiv / teilweise intensiv begrünter Gebäudeteil, mit einer maximalen Traufhöhe von 2 m. Das geplante Gebäude treppt sich in Richtung Norden deutlich ab und vermittelt so zwischen der massiven Bebauung an der Raiffeisenstraße und der kleinteiligeren Bebauung z.B. am Birkenweg. Zwischen dem geplanten Gebäude (gemessen ab der nördlichen Baugrenze) und der Grundstücksgrenze zum Birkenweg liegen rd. 24 m, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Sämtliche bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsbestimmungen sind mehr als eingehalten (zum Vergleich, der Mindestabstand beträgt 3m zur Grundstücksgrenze). Die Stadt Neu-Anspach hat zudem noch einen Verschattungsplan erstellen lassen, der den Schattenwurf insbesondere zu den nördlich angrenzenden Grundstücken darstellt. Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

- die Entwässerung sollte über die Raiffeisenstraße erfolgen,

  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
  Im Zuge der konkreten Bauplanung erfolgt auch die Entwässerungsplanung. Die Einleitung wird an einer geeigneten Stelle erfolgen. Aufgrund der Höhendifferenz (ca. 8 m) ist ein Anschluss allerdings nur über den Pestalozziweg möglich (KD Pestalozziweg 349,12 m ü. NN, Sohle 346,62 m ü. NN und KD Raiffeisenstraße 357,24 m ü. NN, Sohle 353,72 m ü.NN).

- wir gehen davon aus, dass sich am Status Quo (z.B. Beschattung) nichts ändert,

  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
  Gegenüber dem bestehenden Status quo mit den angesprochenen Tannen, die sich im unmittelbar südlichen Anschluss der Grundstücke zur Birkenstraße befinden, wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die Anlage einer Laubstrauchhecke zwischen 3 und 8 m Tiefe vorgesehen. Die Nadelbäume werden in diesem Zusammenhang gefällt. Insgesamt wird sich die Beschattungssituation hierdurch deutlich verbessern.

- das die vorgestellten Pläne nicht mehr großartig geändert werden, insbesondere dass die beiden Bäume mittig auf dem Spielplatz bestehen bleiben sowie die geplante Hecke als Grenzbepflanzung zu den Grundstücken im Birkenweg umgesetzt wird,

  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
  Ergänzend zu den bereits festgesetzten drei Laubbäumen werden noch drei Haselbüsche zum Erhalt festgesetzt, die sich auf dem Plangrundstück befinden. Maßnahmen, die die geplante Bepflanzung bzw. den vorgesehenen Erhalt von Bäumen und Sträuchern reduzieren, sind nicht vorgesehen.

- ausreichende Maßnahmen gegen ggf. zu erwartende Bauschäden an bestehenden Gebäuden getroffen werden.

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

2. Nadine und Marcus Effenberger, Birkenweg 10 A
Schreiben vom 27.05.2016

Gegen die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung des Areals Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg (hier: Flurstück 76/2 und 74/2) erheben wir Einwendungen.

Der Bebauungsplan mit seiner Begründung vom 09.03.2016, erstellt von PlanES - Gießen -, und die ergänzenden Gutachten können aus unserer Sicht die Bebauung, insbesondere des nördlich gelegenen Flurstücks 74/2 (Kinderspielplatz), in der hier dargestellten Form nicht legitimieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Themen möchten wir ansprechen:

1) Verschattungsplan

Das geplante Bauvorhaben liegt in südlicher Richtung zu unserem Grundstück. Zwar werden Abstandsflächen eingehalten, jedoch ist uns aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung nicht ersichtlich, in wie weit wir auf unserem Grundstück Beeinträchtigungen erfahren hinsichtlich Sonnenlicht, insbesondere in den Herbst- und Wintermonaten. Wir bitten daher um Erstellung und Vorlage eines Verschattungsplanes, der eine etwaige Beeinträchtigung nachweislich widerlegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegenwärtig befindet sich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Kinderspielplatz und dem hier angesprochenen Grundstück eine Reihe aus Tannen mit einer Höhe von rund 15 m. Seitens der Antragsteller, wurde im Zuge der Neuparzellierung der Grundstücke und der Trafostation bereits ein ca. 1,60 m breiter Streifen im südlichen Anschluss an die Gartengrundstücke Birkenweg erworben. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 08.03.2016 wurde zudem der Wunsch geäußert, dass die Tannen, die die Grundstücke Birkenweg verschatten, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gefällt werden. Die Anregung wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Die Festsetzung besagt, dass in diesem Bereich die Anpflanzung einer Laubstrauchhecke erfolgen soll. Zur Umsetzung dieser Festsetzung müssen die Tannen gefällt werden. Der zukünftige Eigentümer der Fläche und Vorhabenträger hat eine entsprechende Umsetzung zugesichert. Die naturschutzfachlich interessanten Bäume und Sträucher auf der auch zukünftigen Grünfläche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende und augenscheinlich auch geschätzte Begrünung des Grundstücks bleibt insofern erhalten.
Die bestehende Situation wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ insofern nicht verschlechtern. Durch die Fällung der Tannen wird die Verschattung des Grundstücks sich im Gegenteil sogar verbessern. Die bauliche Situation und die Gebäudeabstände werden durch das Modell anschaulich und gut vorstellbar.

Wie der auch aufgrund der vorgetragenen Anregung erstellte und der Abwägungsvorlage anliegende Verschattungsplan (Anlage 3) verdeutlicht, wird es in den Wintermonaten durchaus zu Verschattungen der Grundstücksfreifläche kommen - soweit diese nicht alleine durch die bestehende Bebauung und die unmittelbar angrenzende Trafostation verursacht werden. Das Gebäude Birkenweg 10a / 10b als solches bzw. die schutzwürdigen Wohnräume werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Unabhängig davon muss darauf hingewiesen werden, dass sich die Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Birkenweg und die Baugrenze, bis zu der gemäß Bebauungsplan gebaut werden darf, in einem Abstand von rd. 25 m zueinander befinden. Der Bereich dazwischen wird gärtnerisch gestaltet. Sämtliche bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsbestimmungen sind mehr als eingehalten (zum Vergleich, der Mindestabstand beträgt 3m zur Grundstücksgrenze). Nachbarschützende Belange werden hier nicht nur nicht beeinträchtigt sondern im Gegenteil, ausdrücklich berücksichtigt.

2) Geschoss-Höhen

Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist eine 5-geschossige Bebauung (5-Vollgeschosse) des Flurstücks 76/2 hinterlegt. Unsere Einwendungen richten sich nicht gegen einen bestehenden und rechtsgültigen

Bebauungsplan, auch wenn aus unserer Sicht eine Ausnutzung der 5 Vollgeschosse nicht förderlich ist für das Stadtbild insgesamt. Auch stellen wir die geplante Staffelung der Geschosshöhen Richtung Norden unter Einbeziehung des Flurstücks 74/2 nicht in Frage. Wir haben jedoch Einwendungen gegen eine 3-geschossige Bebauung des nördlichsten Gebäudeteils, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Untergeschoss zusätzlich die Tiefgarage zumindest teilweise oberirdisch errichtet wird und nicht als Vollgeschoss angerechnet wird und ein zurückgezogenes Staffelgeschoss auf dem Dach errichtet werden soll. Dies ergibt für uns augenscheinlich quasi eine 5-geschossige Bebauung.

Sofern es das Ziel ist, eine bisherige Grünfläche umzuwidmen in ein Allgemeines Wohngebiet, so sollte sich dieses auch in das bestehende Umfeld integrieren. Das Umfeld des Flurstücks 74/2 (Spielplatz) ist gekennzeichnet von maximal 2-geschossiger Bebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Unsere Erwartungshaltung geht daher dahin, dass sich das nördliche Drittel des geplanten Gebäudekomplexes, welches ausschließlich auf dem Flurstück 74/2 errichtet wird, baurechtlich auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert wird, davon ausgehend, dass alle weiteren Planungen hinsichtlich Tiefgarage und Staffelgeschoss bestehen bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Maßgeblich für die Beurteilung des Volumens des hier in Rede stehenden Bauvorhabens ist die Gebäudehöhe, die bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt, hier Oberkante 354,25 m ü. NN, festgelegt ist. In dem zur Bebauung Birkenweg orientierten Gebäudeteil beträgt diese Traufhöhe maximal 7 m. Vorgelagert ist noch ein teilweise extensiv / teilweise intensiv begrünter Gebäudeteil, mit einer maximalen Traufhöhe von 2 m. Das geplante Gebäude treppt sich in Richtung Norden deutlich ab und vermittelt so zwischen der massiven Bebauung an der Raiffeisenstraße und der kleinteiligeren Bebauung z.B. am Birkenweg. Zwischen dem geplanten Gebäude (gemessen ab der nördlichen Baugrenze) und der Grundstücksgrenze zum Birkenweg liegen rd. 25 m, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.
Es wird, wie auch das Modell veranschaulicht, davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Modell und Verschattungsplan verdeutlichen, dass sich das gewählte Gebäudekonzept in die städtebauliche Gesamtstruktur einfügt.

Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

3) Anzahl geplanter Wohnungen

Die vorgenannten Einwendungen basieren auch auf dem Hintergrund, dass auf dem geplanten Areal ca. 45 Wohnungen geplant sind. Diese Planungen basieren auf einer mit diesem Bebauungsplan verabschiedeten Anpassung der GRZ auf 0,4 und GFZ auf 1,2. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück an der Raiffeisenstraße als Allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 fest. Unserer Auffassung nach gibt es keine nachhaltigen Gründe, an den bestehenden Schlüsseln Veränderungen vorzunehmen.

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie mit Verweis auf die Siedlungsentwicklung der Stadt Neu-Anspach und den Regionalplan Südhessen darauf ein, dass je ha die Ausweisung von 35-50 Wohneinheiten zu erfolgen hat und sprechen selbst davon, dass diese Forderung durch den Bebauungsplan überschritten wird. Sehr massiv überschritten wird, da das Baugrundstück insgesamt lediglich 0,42 ha umfasst. 45 Wohneinheiten bedeuten eine Überschreitung von 100% der Vorgabe. Wir sind der Auffassung, dass diese Anzahl von Wohneinheiten, welche ja auch mit einer Personenzahl von ca. 120 einhergeht, sich nicht in das Stadtbild insgesamt integriert und auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen sein wird.

Insofern können wir auch die Begründungen zur Überschreitung weder teilen noch nachvollziehen. Die Tatsache, dass seit Jahren eine Bushaltestelle vor dem Areal liegt ist ebenso kein Grund für eine Überschreitung der planungsrechtlichen Vorgaben wie ein Verweis auf einen unterbenutzten Spielplatz, der ja nur deshalb seit Jahren unterbenutzt ist, weil die Stadt Neu-Anspach defekte Gerätschaften nicht instandgesetzt sondern ersatzlos demontiert hat. Im Hinblick auf einen möglichen Verkauf des Areals zur Bebauung ist diese Verfahrensweise im Nachhinein zumindest nachvollziehbar wenn auch fragwürdig für eine so kinderfreundliche Stadt.

Dass sich wie in Ihrer Begründung die geplante Bebauung in der Kubatur in die unmittelbar umgebende Bebauung (Hochhaus und Seniorenwohnheim) einfügt, trifft nur für das Flurstück 76/2 zu, nicht jedoch für die nördliche Parzelle. Hier wäre für diese Argumentation die 2-Geschossigkeit anzusetzen, um dieses Argument stichhaltig zu machen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits dargelegt, werden die städtebaulichen Kennziffern (z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für ein Allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich eingehalten. Zwischen dem geplanten Wohngebäude und den bestehenden Gebäuden befindet sich eine durchschnittlich 35 m tiefe Grünfläche. Alleine eine rd. 25 m tiefe und gestaltete Grünfläche liegt auf dem Plangrundstück. Die geplanten Wohneinheiten lassen sich problemlos in das Gebäude integrieren. Da in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich der Raiffeisenstraße Gebäude mit fünf bis acht Geschlossen stehen, lässt sich an dieser Stelle eine gewisse städtebauliche Dichte ableiten. Wählt man den der Regionalplanung zu Grunde liegenden Maßstab in diesem Bereich einen Ausschnitt von tatsächlich 10.000 m², so gelangt man mit der bestehenden und der geplanten Bebauung insgesamt zu keinem Wert, der den im Regionalplan Südhessen vorgegebenen Wert überschreiten wird.

Inwieweit sich aus einem Wohngebäude Immissionen entwickeln sollen, die nachteilige Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Bebauung haben, kann nicht nachvollzogen werden. Einzig die Tiefgaragenzufahrt könnte zu Emissionen führen, die aber eher das unmittelbar im Nahbereich gelegene Pflegeheim betreffen könnten.

Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. L 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Das Gutachten liegt dieser Abwägungsvorlage bei (Anlage 1).

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

- ***Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.***
- ***Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagen-belüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.***
- ***Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.***

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung zudem in die Hinweise aufgenommen.

4) Außenanlagen

Als Anwohner des Birkenweges haben wir seit Jahren Einschränkungen bezüglich des Sonnenlichtes aufgrund einer Reihe hoher Tannen an der Grundstücksgrenze zum Spielplatz, teilweise abgestorben

und vor Jahren einmalig gestutzt. Im Zuge der Bebauung des Areals ist offenbar festgesetzt worden, dass im nördlichen Bereich eine Laubhecke zur Abgrenzung des Grundstückes dienen soll. Hiergegen ist nichts einzuwenden, jedoch sollte unserer Auffassung nach an geeigneter Stelle hinterlegt werden, dass die Reihe der zu hohen und gammelig wirkenden Tannen in diesem Zug zu entfernen ist. Die auf dem Spielplatz darüber hinaus platzierten Laubbäume können gerne erhalten bleiben und uns zukünftig als Sichtschutz dienen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, wurde der Vorschlag bereits auf der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragen. Die Planung ist diesem Vorschlag gefolgt. Die Nadelbäume werden zu Gunsten einer Hecke aus Laubsträuchern gefällt.

5) Vorschlag

Wohl wissend, dass die Stadt Neu-Anspach froh ist über jeden EURO, der die Stadtkassen füllt und Wohnraum mehr denn je gefragt ist, wollen wir uns als direkt betroffene Nachbarn gegen die geplante Bebauung grundsätzlich nicht verschließen. Wir erhoffen uns jedoch eine maßvolle Bebauung, die sich nun wirklich in das bauliche Umfeld integrieren könnte. Würde man insgesamt z. B. auf ein Vollgeschoss verzichten, hätte man die Staffelung 4-3-2 (Raiffeisenstr. in Richtung Birkenweg) und könnte hierin noch immer sicherlich 35 Wohneinheiten realisieren, was auch schon eher in die Vorgaben des Landes passt. Bezieht man das Seniorenheim mit ein, hätte man auch eine schöne bauliche Staffelung beginnend beim Seniorenheim, leicht abfallend in Richtung Norden zur Bebauung des Birkenweges.

Sehr geehrte Stadtverordneten, bitte lassen Sie sich in Ihrer Entscheidungsfindung nicht nur vom finanziellen Anreiz eines Grundstücksverkaufes leiten sondern denken Sie auch an die Belange Ihrer Wählerinnen und Wähler in direkter Nachbarschaft des geplanten Areals.

Gerne sind wir bereit, an einer Kompromissfindung gemeinsam mit dem potentiellen Erwerber mitzuwirken, so es denn für das Gesamtprojekt für alle Seiten ein hilfreicher und lösungsorientierter Weg sein sollte. Bei einem solchen Projekt mit diesem Ausmaß und den zu erwartenden Auswirkungen sollte die Bürgerbeteiligung ein wichtiges Gut sein. Für eventuelle Ortsbesichtigungen durch Stadtverordnete, die sich ein Bild unserer Sichtweise machen wollen, und auch für persönliche Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Sowohl das Modell, das für die Planung erstellt wurde, als auch der Verschattungsplan dokumentieren, dass sich das Gebäude vom Grundsatz her in die bestehende Bebauung einfügt. Die Stadt sieht die mit der Planung verbundenen Auswirkungen, geht aber auch aufgrund der eingeholten Gutachten und der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweise davon aus, dass sie alle Abwägung beachtlich relevanten Aspekte erhoben hat, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.
Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Gutachten TÜV Nr. L 8181 vom 11.08.2016
2. Trassenplan Schreiben Syna GmbH vom 25.04.2016
3. Verschattungsplan, Stand 22.08.2016
4. Modell (steht in den jeweiligen Sitzungen bereit)

Anlage 1

GUTACHTEN

Nr. L 8181

im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan "Raiffeisenstraße / Pestalozziweg" der Stadt Neu-Anspach

hier: Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-14137-04-00

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

VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Neu-Anspach Bereich Bauen, Wohnen und Umwelt Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach
Ausgestellt am:	11. August 2016
Anzahl der Ausfertigungen:	3fach Auftraggeber 1fach Auftragnehmer
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Datum: 11.08.2016

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
L8181-NeuAnspach.docx

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

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 10.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Raiffeisenstraße / Pestalozziweg" der Stadt Neu-Anspach gefasst, wobei im Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,4 ha die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA beabsichtigt wird.

Abb. 1: Plankarte des Bebauungsplans

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude mit zwischen V und III Vollgeschossen. In dem Wohngebäude sollen insgesamt max. 45 Wohneinheiten entstehen, wobei die erforderlichen Anwohnerstellplätze in einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 100 Pkw-Stellplätzen nachgewiesen werden sollen, wobei die Zufahrt über eine entsprechende Rampe entlang der westlichen Fassade des Wohngebäudes erfolgen soll (siehe Abb. 1, Kennzeichnung TG).

Wie aus der Abbildung 1 weiter ersichtlich ist, grenzen an das Plangebiet im Norden und Osten Gärten und kleinere Wohngebäude an. Im relevanten Bereich um die Tiefgarageneinfahrt schließt sich in einem Abstand von ca. 30m im Westen der Wohnblock „Weißer Riese" mit VII Vollgeschossen an. Südlich der Raiffeisenstraße liegt ein Seniorenpflegeheim mit V Vollgeschossen, wobei die Mindestentfernung zwischen diesem Gebäude und dem vorgesehenen Einfahrtsbereich von der Raiffeisenstraße zur Tiefgaragenrampe ebenfalls ca. 30m beträgt.

Mit Bezug auf das von der Stadt Neu-Anspach vorgelegte Schreiben des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, vom 26.05.2016 mit dem Az. 60.00.06 nehmen wir zur Thematik der Lärmemissionen/Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der Tiefgarage wie folgt Stellung:

Parkplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten können aus schalltechnischer Sicht wie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG behandelt werden. Die Beurteilung findet demnach nach den Kriterien der TA Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen statt. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind, und
b) nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung **unvermeidbare** schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

In dem Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20 Juli 1995 (Az.: 3 S 3538/94) werden Zweifel darüber geäußert, ob die in TA-Lärm enthaltenen Zumutbarkeitsgrenzen auf die Geräusche von Kfz-Verkehr im Bereich der Zufahrt einer Tiefgarage für eine Wohnanlage anwendbar ist. Bei baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig seien, müsse das „Spitzenpegelkriterium" jedoch in jedem Falle außer Betracht bleiben. Denn bezüglich dieser Garagen und Stellplätze sei davon auszugehen, dass sie auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Das zitierte Gerichtsurteil des VGH Baden Württemberg stellt die Rechtsauffassung eines oberen Verwaltungsgerichtes Gerichtes dar, die nach der Auffassung des Gutachters pragmatisch mit dem Thema Anwohnerparken umgeht. Es wird hier nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass nach Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, die auch in Hessen regelmäßig Anwendung findet, zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums in der Nachtzeit Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und den Immissionsorten von 15 m in Mischgebieten von ca. 28 m in Allgemeinen Wohngebieten und Kurgebieten gar von 43 m benötigt werden. Diese Abstände lassen sich in der Regel gerade in Ballungsräumen nicht realisieren, weshalb bei der Beurteilung von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig sind, üblicherweise von einer Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums abgesehen wird.

Auch nach den Hinweisen des Landes Thüringen handelt es sich bei nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Parkplätzen (Parkhäuser, Stellplätze, Garagen etc.) um Anlagen im Sinne der TA Lärm. Somit sind diese Parkplätze auch wie alle anderen Anlagen zu bewerten. Allerdings wird bei Anwendung des Spitzenpegelkriteriums die Schaffung von Parkstellflächen vor allem im innerstädtischen Bereich erschwert oder gar verhindert. Da es sich jedoch bei den Parkplätzen um im Sinne des BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage handelt, ist bei

der Prüfung auf Abhilfemaßnahmen insbesondere Nr. 4.3 TA Lärm maßgeblich. Sind alle Möglichkeiten der Lärmminderung, soweit diese verhältnismäßig sind, ausgeschöpft, sind die auch weiterhin über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmimmissionen von Betroffenen hinzunehmen.

Ein pauschaler Verzicht auf die Anwendung bzw. Prüfung des Spitzenpegelkriteriums ist allerdings nicht möglich. Im Übrigen bedürfen solche Parkflächen der Zustimmung der Baubehörde, welche im Rahmen der Abwägung zwischen der Schaffung von Parkraum und dem Schutzanspruch der Anwohner ggf. im Rahmen einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall nach Ziffer 3.2.2 TA Lärm zu entscheiden hat.

Nach den Hinweisen zur TA Lärm 98 des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 2001 (LAI-Hinweise), **Kriterien für eine ergänzende Prüfung im Sonderfall**, sind alle Umstände für die Beurteilung entscheidend, die sich in der konkreten Situation auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung auswirken können. Die Zumutbarkeit kann höher anzusetzen sein, wenn eine sozial anerkannte Tätigkeit nur an einem bestimmten Standort durchgeführt werden kann oder wenn die geräuschverursachende Tätigkeit einem gesellschaftlich wünschenswerten Zweck dient. Die Sonderfallprüfung ermöglicht eine Berücksichtigung derartiger Gesichtspunkte, die für die Beurteilung des Einzelfalls entscheidende Bedeutung haben können, sich jedoch nicht dafür eignen, typisiert in das Prüfschema der Regelfallprüfung übernommen zu werden.

Nach der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Im Bereich des südlich angrenzenden Pflegewohnheims gelten an den Fenstern von Pflege- und Bettenräumen die objektbezogenen Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 Buchstabe f von

tagsüber	45 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

Wie die Erfahrung zeigt, lassen sich insbesondere im Tageszeitraum die sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für Pflegeeinrichtungen häufig nur in abgeschlossenen Kur- und Klinikgebieten einhalten. Das Ergebnis eines sachgerechten Abwägungsprozesses im Bereich von Pflegeeinrichtungen im innerstädtischen Bereich ist daher regelmäßig, dass eine erhöhte Belästigung oder gar eine gesundheitsschädigende Beeinträchtigung der pflegebedürftigen Anwohner auch dann noch nicht gegeben ist, wenn die Immissionsrichtwerte für Reines oder Allgemeines Wohngebiet nach Ziffer 6.1 TA Lärm, Buchstabe d bzw. e, nicht überschritten werden.

tagsüber	50 bzw. 55 dB(A)	und
nachts	35 bzw. 40 dB(A)	

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In Kurgebieten sowie in reinen und allgemeinen Wohngebieten findet zusätzlich ein Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (an Werktagen von 06:00 - 07:00 Uhr und von 20:00 - 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 06:00 - 09:00 Uhr, von 13:00 - 15:00 Uhr und von 20:00 - 22:00 Uhr) Anwendung.

In der vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz veröffentlichten "Parkplatzlärmstudie", 6. vollständig überarbeitete Auflage von 2007, werden die Ergebnisse von meßtechnischen Untersuchungen, verbunden mit zusätzlichen Zählungen der Anzahl der Fahrzeugbewegungen an verschiedenen Parkplätzen, vorgestellt und als Grundlage für Planungsempfehlungen bei Parkplätzen aus schallschutztechnischer Sicht benutzt. In der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie wird die Frequentierung von Parkplätzen und Tiefgaragen an Wohnanlagen wie folgt angegeben.

Tabelle 1: Bewegungen (Ein- oder Ausparken) / Stellplatz und Stunde für Tiefgaragen von Wohnanlagen nach Tabelle 3 Parkplatzlärmstudie

Zeitraum	Bewegungen / Stellplatz und Stunde
Tagsüber von 06:00 und 22:00 Uhr	0,15
Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	0,02
ungünstigste Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr)	0,09

Somit ergeben sich jeweils gerundet für die insgesamt 100 Anwohnerstellplätze in den o. g. Zeiträumen die Bewegungen der folgenden Tabelle 2:

Tabelle 2: Bewegungen bei 100 Anwohnerstellplätzen in der Tiefgarage

Zeitraum	Bewegungen 100 Tiefgaragenstellplätze
Tagsüber von 06:00 und 22:00 Uhr	240
Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	16
ungünstigste Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr)	9

Im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen bieten Tiefgaragen den Vorteil, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe kein unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

...

Bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe sollten folgende Hinweise beachtet werden:

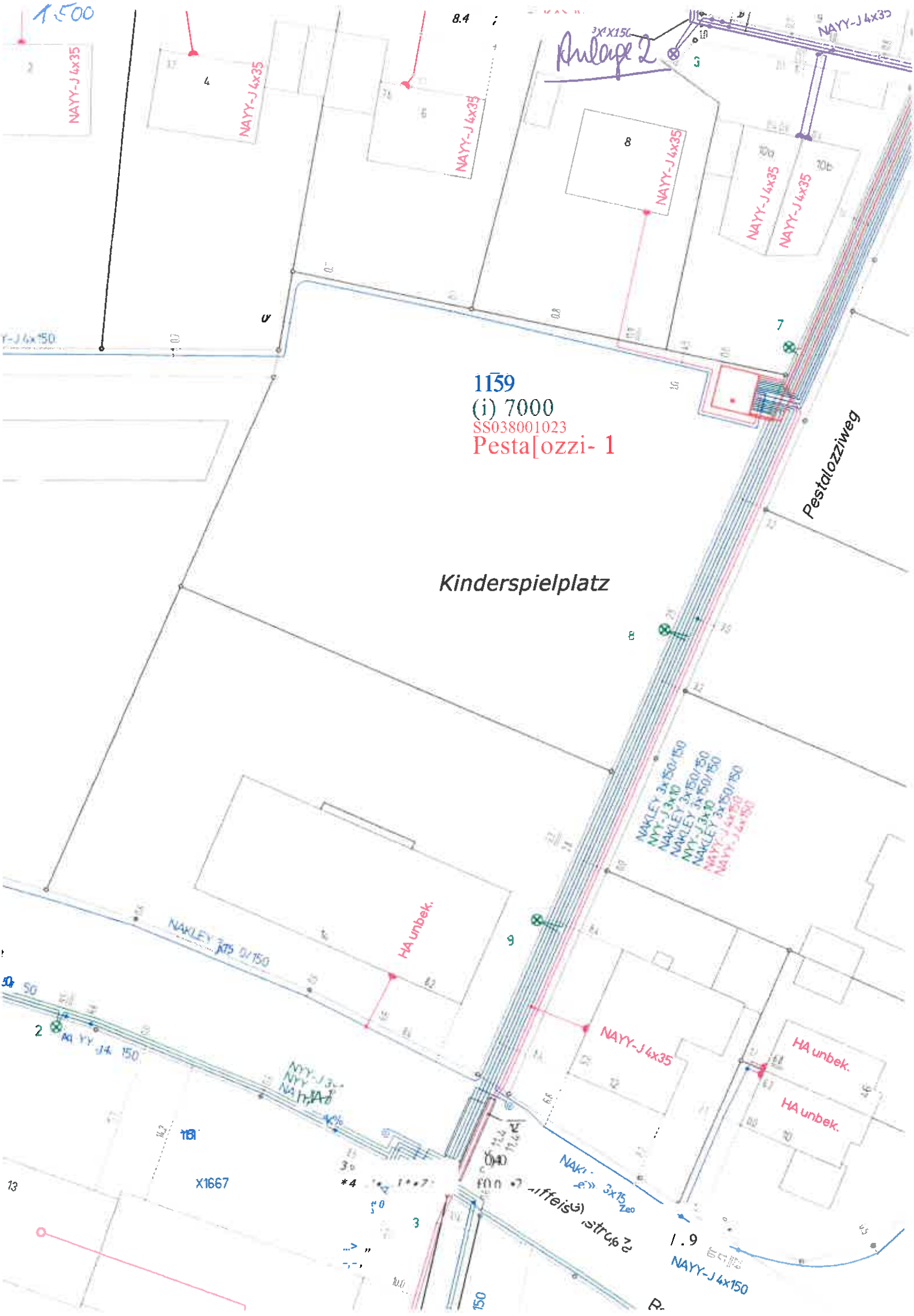
- Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
- Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
- Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere" Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz

Ralf Huber
(Stellvertreter fachlich Verantwortlicher Bereich V)

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)


1:500
Anlage 2
NAYY-J 4x35
NAYY-J 4x150
1159
(i) 7000
SS038001023
Pesta[ozzi- 1
Pestalozziweg
Kinderspielplatz
HA unbek.
NAKLEY 3x150/150
NAYY-J 3x10
X1667

Anlage 3

PlanES

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“

Verschattungsplan

Impressum

Auftraggeber

Stadt Neu-Anspach
Rathaus
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Bearbeitung

PlanES
Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Mitarbeit: André Lara, Arq.

Bearbeitungsstand 22.08.2016

Inhalt

1. Veranlassung und Zielsetzung 4
2. Umgebung und Plangebiet 4
3. Städtebauliche Konzeption 5
4. Aufbau des Verschattungsplans 6
5. Darstellung des Schattenwurfs 7
6. Verschattung / Ergebnis 11

1. Veranlassung und Zielsetzung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde seitens der angrenzenden Öffentlichkeit die Anregung vorgetragen, mittels einer Schattenwurfanalyse darzustellen, ob und wie sich die geplante Bebauung auf die insbesondere unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung auswirkt.

Die Stadt Neu-Anspach folgt dieser Anregung im Sinne der Vervollständigung des Abwägungsmaterials und hat das Büro PlanES, Elisabeth Schade, Gießen entsprechend mit der Darstellung der Verschattungssituation an zwei Tagen im Jahr, dem 20.06. und dem 21.12. beauftragt.

2. Umgebung und Plangebiet

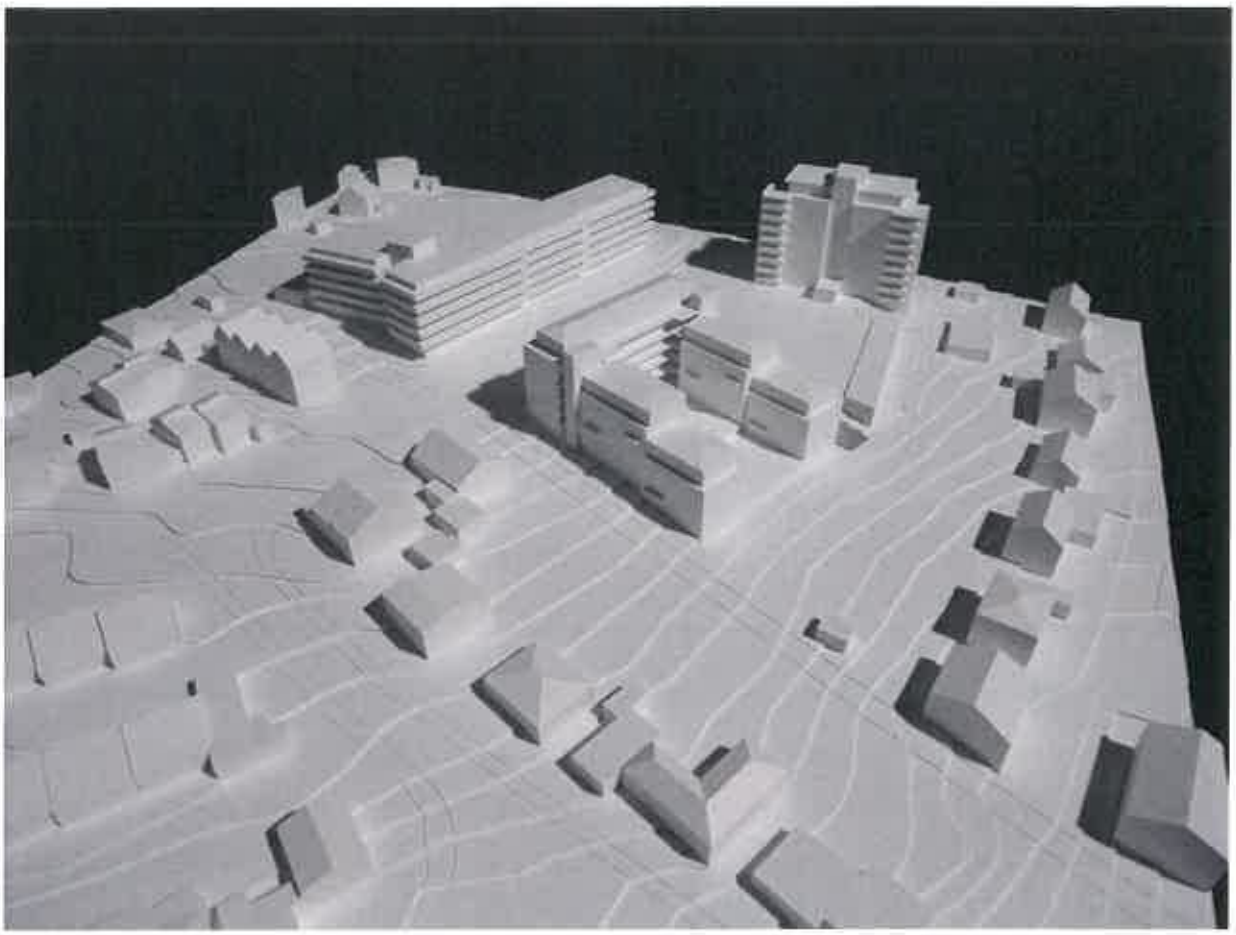
Das rd. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Anspach nördlich der Raiffeisenstraße und westlich des Pestalozziweges. Das Flst. 76/2 ist bereits bebaut. Es befindet sich dort das ehemalige Gebäude der Post mit Freifläche, die größtenteils von gepflasterten PKW -Stellplatzflächen eingenommen wird. Das nördlich anschließende Flst. 74/2 ist als Spielplatz gestaltet. Es befinden sich dort verschiedene Spielgeräte (Wippe, Schaukel, Balancierbalken) sowie ein kleiner Sitzbereich mit Sandkasten. Das Gelände ist mit zahlreichen Bäume sowie Sträuchern und einer Tannenreihe im Norden eingegrünt.

Südlich der Raiffeisenstraße steht ein Seniorenpflegeheim mit fünf Vollgeschossen. Im Westen steht der „Weiße Riese“ mit sieben Vollgeschossen und im Norden und Osten schließen sich Gärten und Wohngebäude mit überwiegend zwei Vollgeschossen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ umfasst die Flurstücke 74/2 und 76/2, Flur 4, in der Gemarkung Anspach.

Abb.: Luftbild

3. Städtebauliche Konzeption



Der Bauherr beabsichtigt, die auf der Liegenschaft vorhandenen Bauwerke und Stellplatzanlagen der gegenwärtig durch einen Finanzdienstleister genutzten ehemaligen Post abzubrechen und an gleicher Stelle ein Wohngebäude mit max. 45 Wohnungen, Begegnungsräumen für Bewohner und arrondierender, der Versorgung des Gebiets dienenden Gewerbefläche zu und Tiefgarage zu errichten. Im Erdgeschoss ist ein kleiner Marktplatz mit einer Metzgerei- und Bäckereifiliale, Reinigungsannahme sowie einer Verkaufsstelle für Zeitschriften, Zeitungen, Tabakwaren etc. gewünscht. Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Raiffeisenstraße geplanten Riegelbebauung, die sich als U- in den Innenbereich öffnet, gegen den Straßenraum abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte nach Norden gerichtete Fläche im Innenbereich wird wohnungswirtschaftlich genutzt.

Die Tiefgarage wird begrünt, so dass hier ein Übergang zu den anschließenden Freibereichen entsteht.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht wurde bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Modell erstellt. Dieses Modell stand auch während der Entwurfsoffenlage neben den sonstigen Unterlagen zum Bebauungsplan zur allgemeinen Ein- bzw. Ansicht im Rathaus der Stadt Neu-Anspach bereit.

4. Aufbau des Verschattungsplans

Grundlage der Darstellung ist der Entwurfsplan vom 09.03.2016 des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“.

Die Schatten der Baukörper wurden über das Programm Autocad 2016 aus einem 3D Modell mit den entsprechenden Angaben der Tageszeit automatisch generiert.

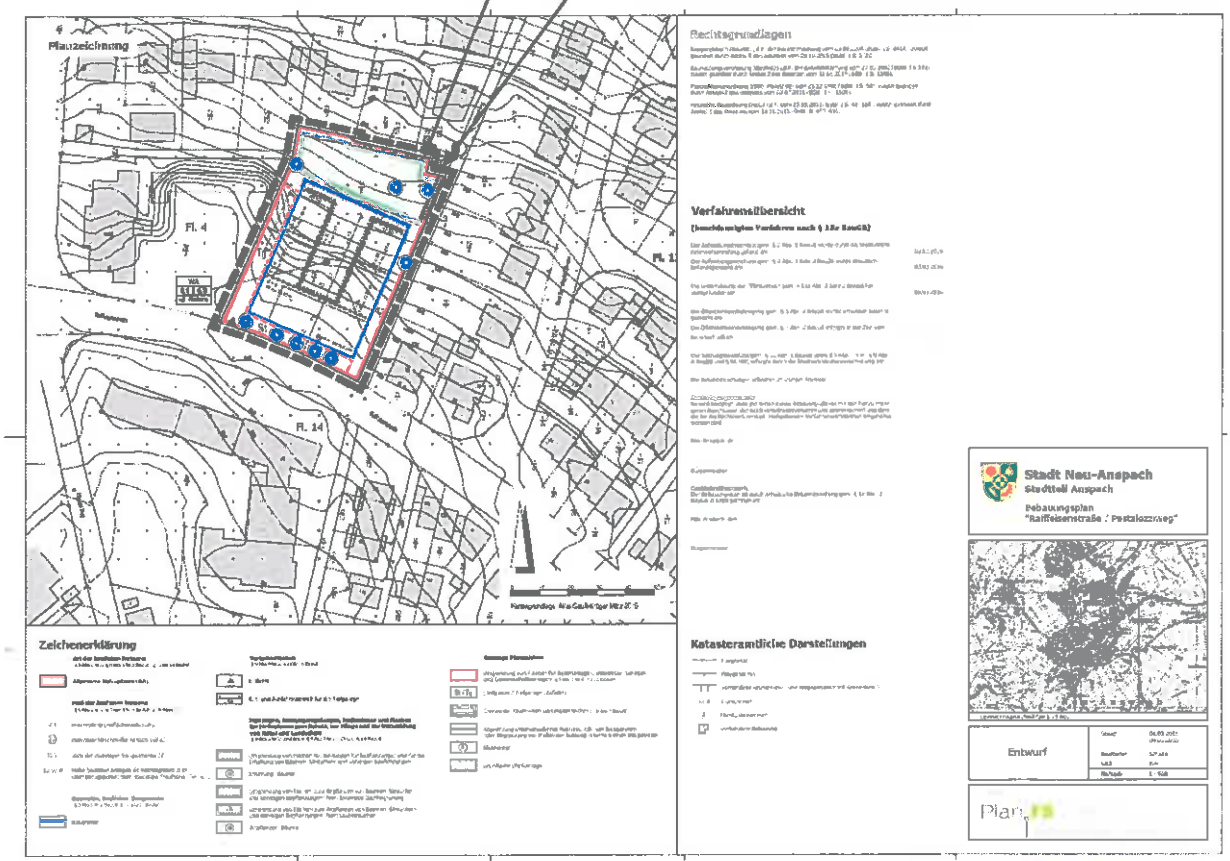
Im Mittelpunkt der Schattenwurfanalyse steht das Ziel, die die Schattenwirkung des geplanten Wohngebäudes (Flurstück 76/2) auf die nördlich angrenzenden Gebäude (Birkenweg) zu untersuchen.

Es wurden der längste Tag und der kürzeste Tag des Jahres bzw. der 21. Dezember und 20. Juni gewählt, um eine vergleichbar Basis zu erstellen. Die analysierten Uhrzeiten sind 9:00, 12:00, 15:00, 18:00.

Es ist zu beachten, dass die Intensität des Sonnenlichtes im Winter geringer ist als im Sommer.

Umgebung:

Abb. Bebauungsplan-Entwurf



5. Darstellung des Schattenwurfs

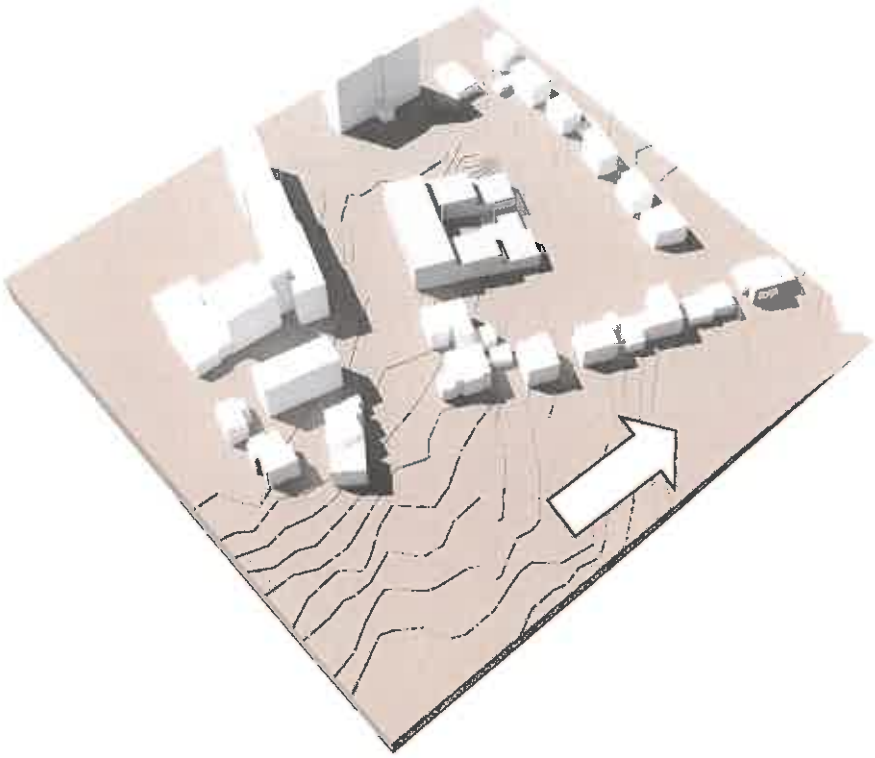
20. Juni

9:00

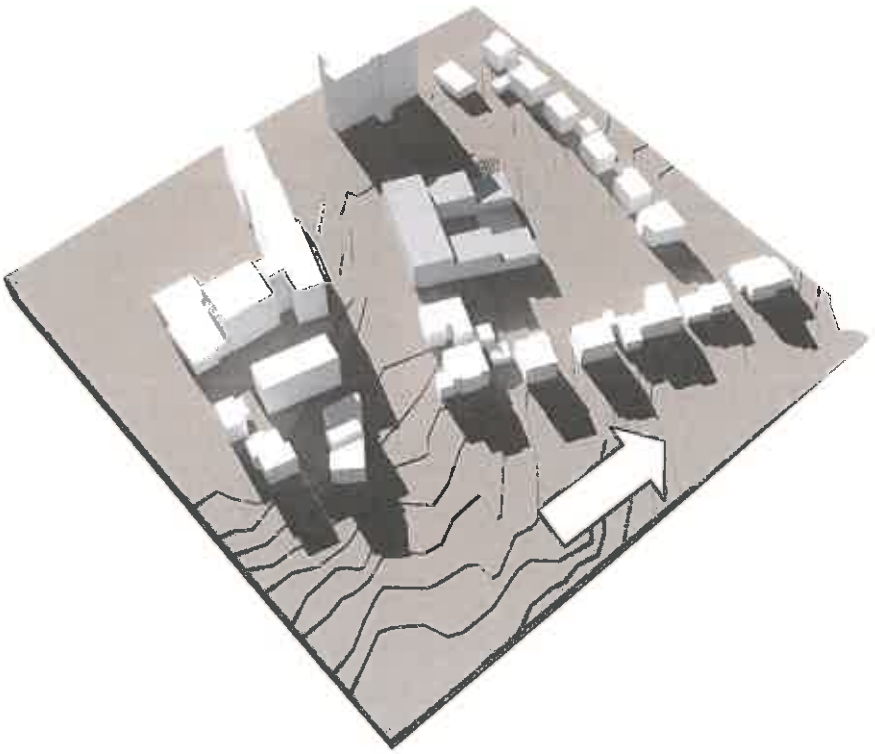
12:00

20. Juni

15:00



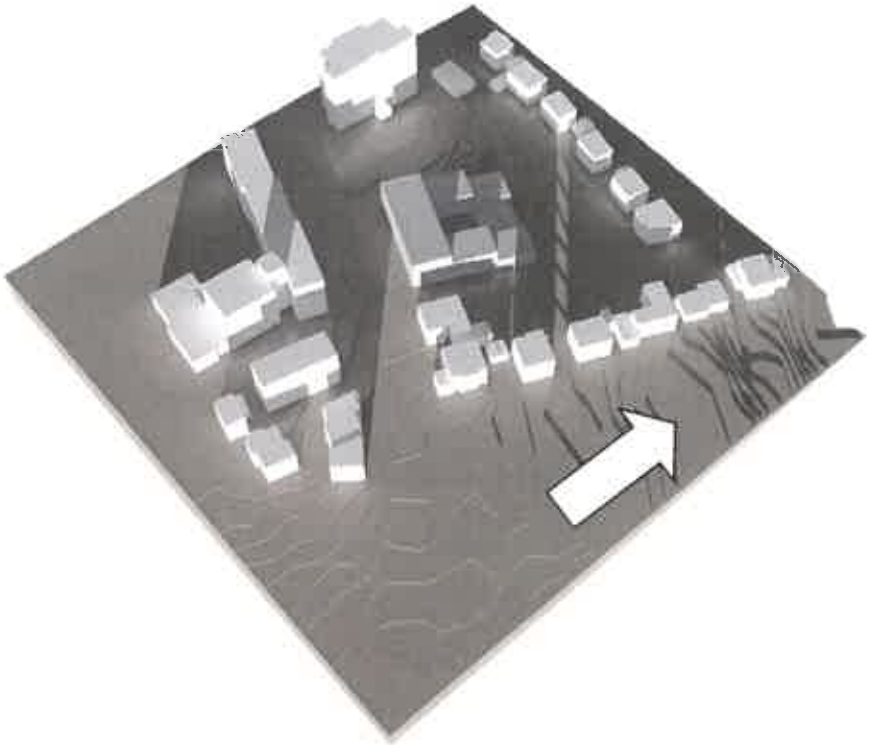
18:00



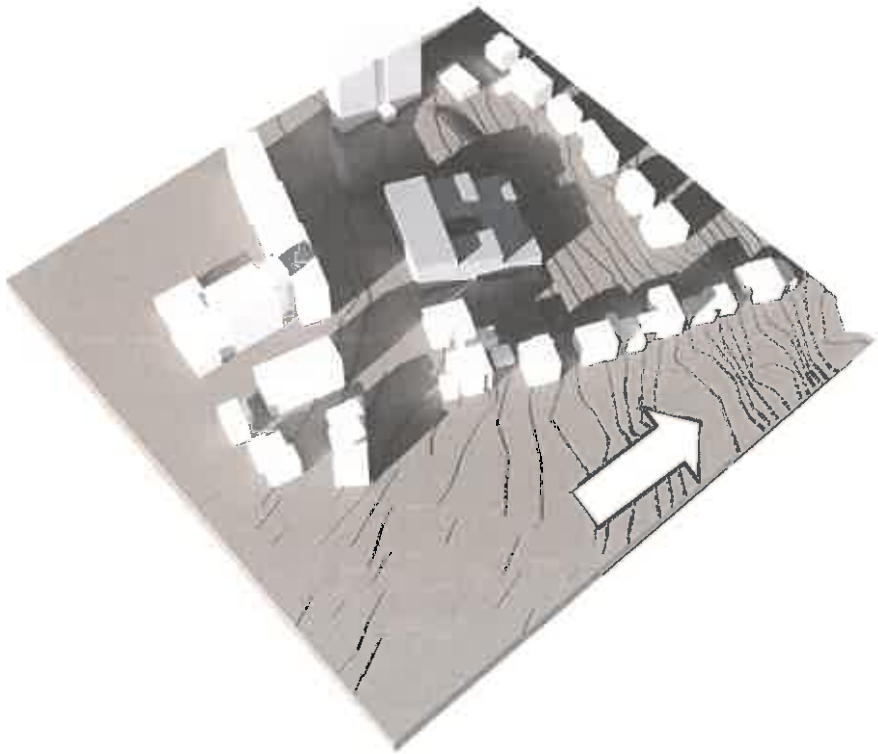
Darstellung des Schattenwurfs

21. Dezember

09:00

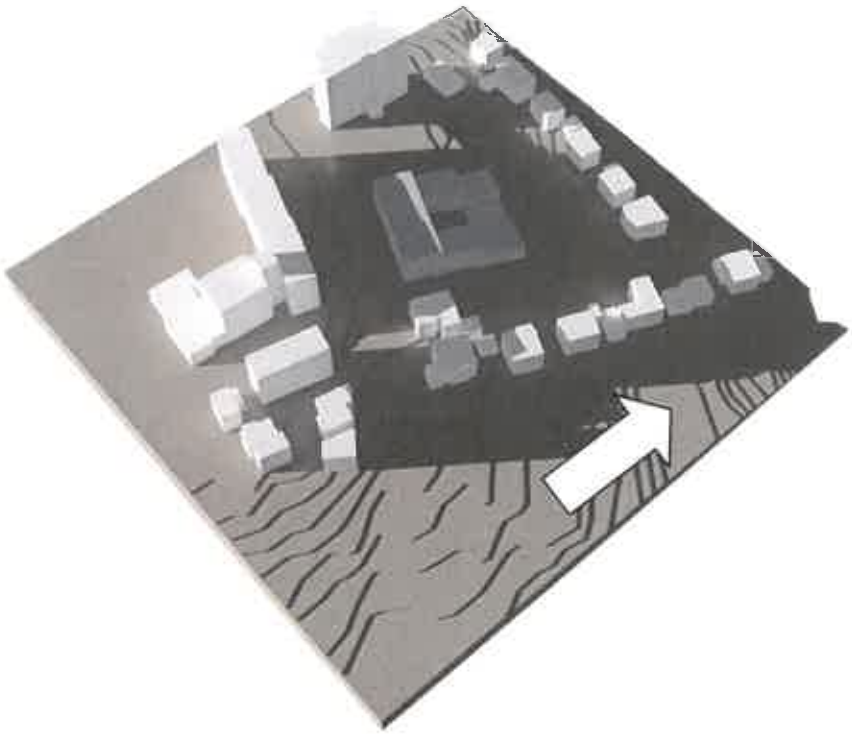


12:00

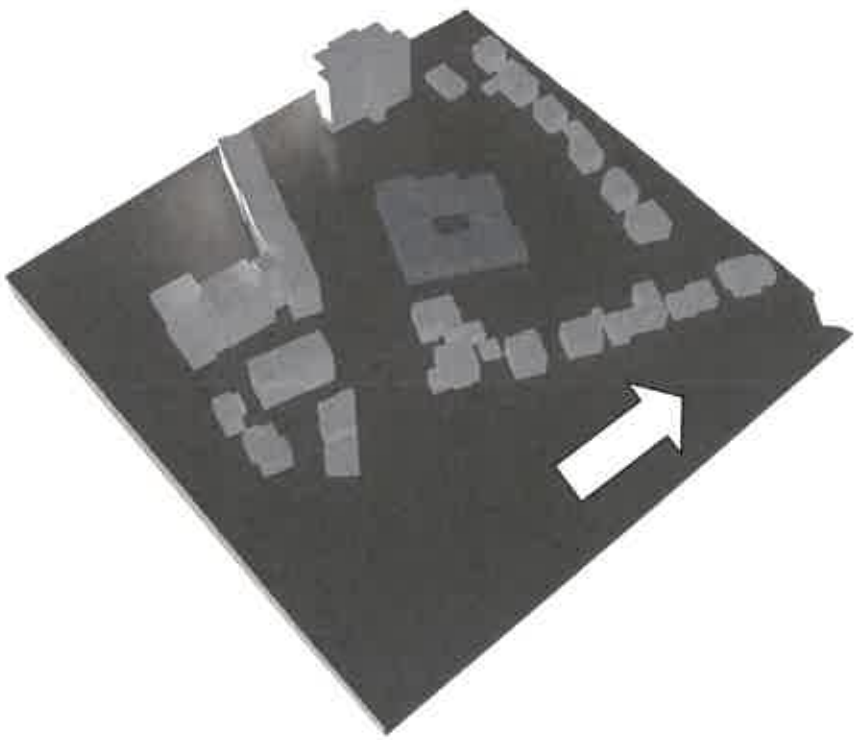


21. Dezember

15:00



18:00



6. Verschattung / Ergebnis

Die Verschattung als immissionsschutzrechtlicher Belang ist nicht Gegenstand einer allgemeinen Vorgabe in Form von Gesetzen, Verordnungen oder Erlassen.

In der Regel wird in der Rechtsprechung vorausgesetzt, dass der Nachbar unter dem Blickwinkel ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen kann, die über den Schutz des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts hinausgeht[1]. Die Vorgaben der jeweils geltenden Bauordnung (hier: HBO 2011) sind insofern einzuhalten, weitergehende Ansprüche nachbarschützender Art begründen sich hieraus jedoch nicht.

Damit eine Beurteilung der städtebaulichen Wirkung des Neubaus einschließlich einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude überhaupt ermöglicht wird, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Modell gebaut sowie ein Verschattungsplan erstellt. Hierbei wurden im Einzelfall die örtliche Situation, insbesondere die Himmelsrichtung sowie das Ausmaß der Verschattung jeweils am Kürzesten und am Längsten Tag des Jahres zu vier Uhrzeiten dargestellt.

Die Schatten der Baukörper wurden über das Programm Autocad 2016 aus einem 3D Modell mit den entsprechenden Angaben der Tageszeit automatisch generiert.

Der Verschattungsplan stellt den durch den Neubau voraussichtlich entstehenden zeitabhängigen Schattenwurf dar.

Für ein drittschützendes Gebot der Rücksichtnahme erscheint vorliegend jedoch kein Raum, da sich die Verschattung auf überschaubare Zeiträume im Jahr und dann nur für eine kurze Zeit am späten Nachmittag erstreckt. Von einem schwer bzw. unerträglichen „Dauerschatten“, der durch den Neubau entstehen würde kann keinesfalls nicht die Rede sein.

Da die geltenden bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften zulassen würden, dass das Gebäude deutlich näher, als jetzt möglich an die bestehende Wohnbebauung heranrücken, würdigt die vorliegende Planung die nachbarschützenden Belange sogar ausdrücklich.

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Kalkofenberner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

[1] Fundstelle: BVerwG, B. v. 06.12.1996-4 B215.96-BRS 58 Nr. 164

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

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

Datum, **15.08.2016** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/176/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XII/174/2016 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und § 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
Bebauungsplan mit Textteil, Stand: 22.08.2016
Begründung, Stand: 22.08.2016
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 22.08.2016
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Juli 2016
Schalltechnische Stellungnahme TÜV, Stand: 11.08.2016

Planzeichnung

Kartengrundlage: Alkis Gauß-Krüger März 2015

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II-V — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- 12,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: maximale Traufhöhe (TH max.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Einfahrt
- Tg — Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Extensive Dachbegrünung
- LB — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Laubsträucher
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St / Tg — Stellplätze / Tiefgarage (Zufahrt)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Elektrizität
- Grünfläche (Parkanlage)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457, 495).

Verfahrensübersicht

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	10.12.2014
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	03.03.2016
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB hat stattgefunden am	08.03.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.04.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	25.04.2016
bis einschließlich	31.05.2016
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

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

Neu-Anspach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Neu-Anspach, den ___.___._____

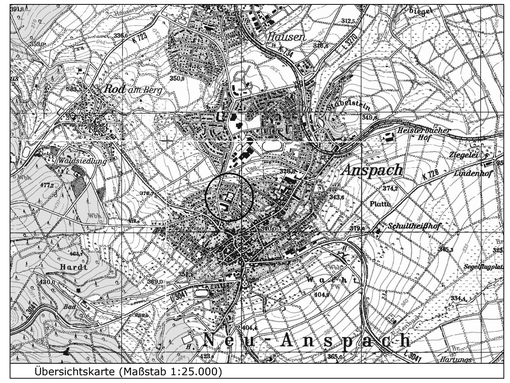
_____
Bürgermeister

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 — Flurnummer
- 74/6 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach

Bebauungsplan
"Raiffeisenstraße / Pestalozziweg"



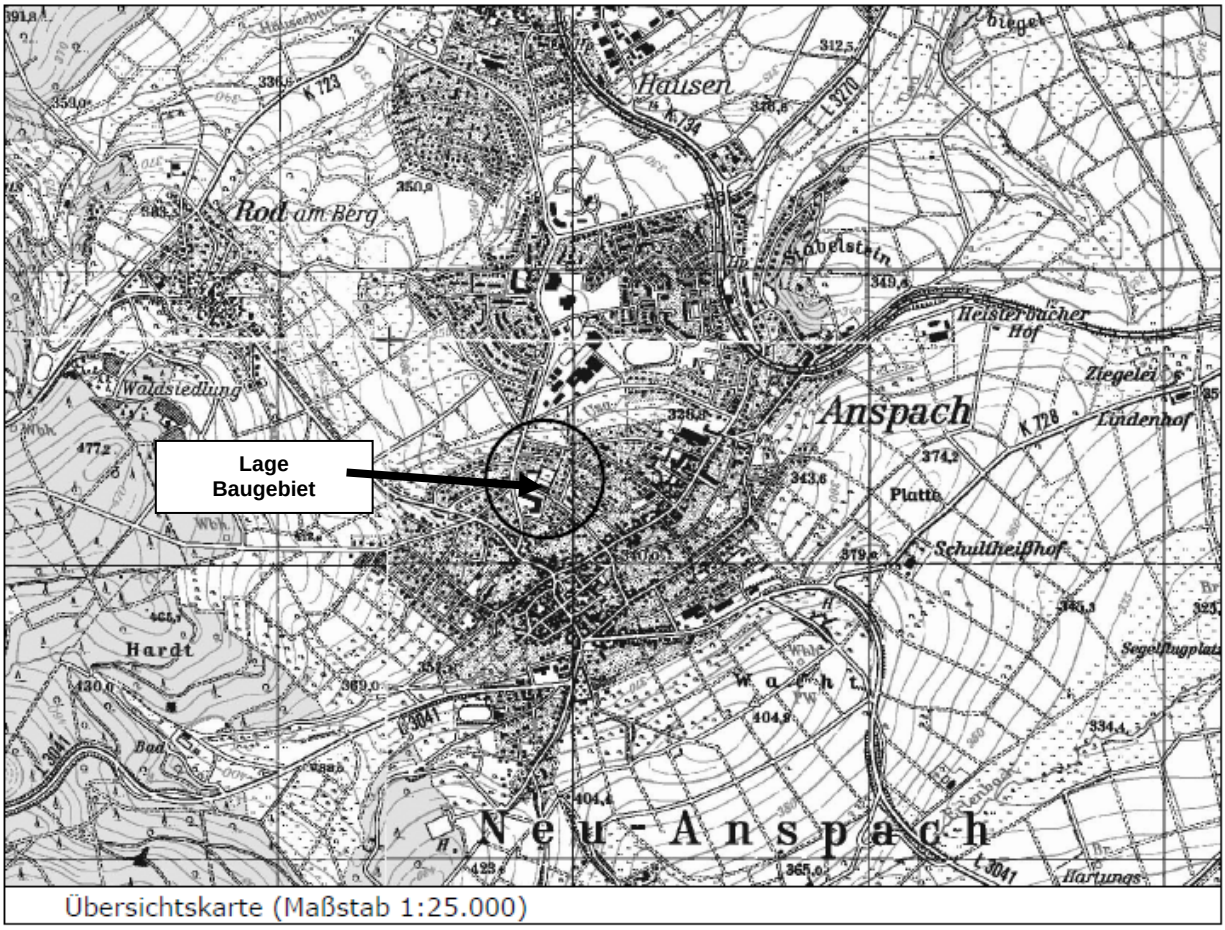
Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Fassung zum Satzungsbeschluss	Stand:	04.01.2016 09.03.2016 22.08.2016
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Isik
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:
Plan.ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 97 73 634-0 / Fax. 0641 / 97 73 634-9 / info@plan-es.com

Textliche Festsetzungen

Planstand 22.08.2016: Fassung zum Satzungsbeschluss



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH*	FH*
1	WA	0,4	1,2	vgl. PK	o	vgl. PK	vgl. PK

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 354,25 m üNN.
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBL. S. 457, 495).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Anspach“ von 1981 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist 354,25 m über Normalnull (NN).

2.1.2 Die Traufhöhe ist der obere Abschluss der geschlossenen Außenwand (Attika) über dem letzten möglichen Vollgeschoss.

2.1.3 Die Höhe von Staffelgeschossen darf 3,9 m, gemessen von der Decke des obersten Vollgeschosses bis zum oberen Abschluss der geschlossenen Außenwand, nicht überschreiten.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15m³ nicht überschreiten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Artenschutz: Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen.

6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

6.2 Dachbegrünung: Dachflächen von Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Laubstrauchhecke im Norden: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind mindestens drei Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) zu verwenden.

6.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.

1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 (Ziff. C 4) zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

4 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (Sonnig-Schatten)**:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	- Feldahorn	Fraxinus excelsior ´Altena`	- Esche
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire´	- Stadtlinde
Fraxinus excelsior`Globosa´	- Kugelesche	Tilia cordata `Rancho´	- Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher (Sonnig-Schatten)**:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovailis.	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Prunus padus	- Traub.-Kirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Taxus baccata	- Eibe
Samucus nigra	- Holunder	Viburum opulus	- Schneeball

Artenliste 3 Ziersträucher (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Deutzia hybrida	- Deutzie	Pieris japonica	- Lavendelheide
Hamamelis virigiana	- Zaubernuss	Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Hydrangea aborescens	- Hortensie	Lonicera pileata	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	Viburum hybrida	- Schneeball

Artenliste 4 Kletterpflanzen (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Partenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	Lonicera henryi	- Immerg. Geißblatt

C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind so lange zu erhalten bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5 Immissionsschutz

Der TÜV Hessen hat in der Stellungnahme Nr. 8181, Stand 11.08.2016 Empfehlungen ausgesprochen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

- Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
- Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
- Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgaragen(-rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“

Planstand: 22.08.2016

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Veranlassung und Planziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 6
1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung ... 6
1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010 ... 6
1.3.4 Landschaftsplan ... 8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9
2 Städtebauliche und planerische Konzeption ... 11
3 Inhalt und Festsetzungen ... 12
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
3.2.1 Grundflächenzahl ... 13
3.2.2 Geschossflächenzahl ... 13
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 13
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ... 14
3.5 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke ... 14
3.6 Zulässige Haustypen ... 15
3.7 Flächen für Nebenanlagen ... 15
3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 15
3.9 Verkehrsflächen ... 15
3.10 Versorgungsflächen ... 15
3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung ... 15
3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 15
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 15
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 16
4.2 Abfall und Wertstoffbehälter ... 16
4.3 Einfriedungen ... 16
4.4 Pkw-Stellplätze ... 16
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 16
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 17
7 Immissionsschutz ... 17
8 Klimaschutz ... 19
9 Baugrund und Boden ... 19
10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete 20
10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz 20
10.2.1 Bedarfsermittlung 20
10.2.2 Deckungsnachweis 20
10.2.3 Technische Anlagen 20
10.2.4 Schutz des Grundwassers 20
10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet 20
10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung 20
10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser 21
10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden 21
10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans 21
10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände 21
10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser 21
10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser 21
10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen 22
10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen 22
10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben 22
10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen 22
10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer 22
10.4 Abwasserbeseitigung 22
10.4.1 Gesicherte Erschließung 22
10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung 22
10.5 Abflussregelung 23
10.5.1 Abflussregelung 23
10.5.2 Vorflutverhältnisse 23
10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz 24
10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen 24
10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen 24
11 Altablagerungen und Altlasten 24
12 Bergaufsicht 24
13 Denkmalschutz 24
14 Bodenordnung 25
15 Kosten 25
20 Verfahrensstand 27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Bereits seit geraumer Zeit bestehen seitens der Stadt Neu-Anspach Überlegungen, den vorhandenen Kinderspielplatz am Pestalozziweg aufzulösen und das Grundstück für eine Wohnnutzung im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Gemeinsam mit der Nutzung des ehemaligen Postgebäudes bieten sich nunmehr Chancen die Gesamtfläche zu entwickeln, ohne den Pestalozziweg, der einen wichtigen Schulweg darstellt, zur Erschließung heranzuziehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Raiffeisenstraße aus.

Planziele des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Formulierung von Festsetzungen, die den Rahmen für eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld definieren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 10.12.2014 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Anspach nördlich der Raiffeisenstraße und westlich des Pestalozziweges. Südlich der Raiffeisenstraße steht ein Seniorenpflegeheim mit V Vollgeschossen. Im Westen steht der „Weiße Riese“ mit VII Vollgeschossen und im Norden und Osten schließen sich Gärten und kleinere Wohngebäude an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ umfasst die Flurstücke 74/2 und 76/2, Flur 4, in der Gemarkung Anspach.

Abb.: Luftbild

Ansichten:

Plangebiet, dahinter der „weiße Riese“

Blick in den Pestalozziweg, der durch die Planung auch in seiner Funktion als Schulweg nicht berührt wird.

Plangebiet mit Blick auf das Seniorenpflegeheim

Pestalozziweg und jetziger Spielplatz

Spielplatz mit Blick auf die Stützmauer zu dem westlichen Nachbargrundstück

Blick von Norden auf das Plangebiet und das bestehende Gebäude

Eigene Fotos

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche – Bestand dar. Die Planung ist insofern aus dem RegFNP entwickelt.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Die Stadt Neu-Anspach liegt im Ordnungsraum und ist als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ordnungsraum soll so gestaltet werden, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und die Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. (3.1-1 RPS 2010). In Unterzentren (Stt. Anspach) an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden und die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung sollen in vollem Umfang angeboten werden. (3.2.3-1 und - 2RPS 2010)

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Neu-Anspach macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude mit zwischen V und III Vollgeschossen. In dem Wohngebäude sollen insgesamt max. 45 Wohneinheiten entstehen. Die o.g. Dichtevorgaben von 35 – 50 WE je ha bezogen auf das Bruttobauland würden insofern durch den Bebauungsplan überschritten werden.

Die Überschreitung lässt sich in diesem exponierten Bereich der Stadteinfahrt wie folgt vertreten:

- Die Schaffung von Wohnraum in Neu-Anspach ist ein vorrangiges Ziel, zudem die Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten beschränkt sind. Der Innenbereich muss insofern für die Entwicklung herangezogen werden, was auch der regionalplanerischen Vorgabe „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ entspricht.
- Der Planbereich ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der Haltepunkt liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Das ehemalige Postgebäude und der mittlerweile untergenutzte städtische Spielplatz am Pestalozziweg kann mit der vorliegenden Planung einer Bebauung zugeführt werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand, sei es verkehrlicher Art oder die Anlage neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, müssen hier nichtgeschaffen werden. Ein Ausbau vorhandener Anlagen im Plangebiet ist ausreichend.
- Die Planung stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar und steht im Einklang mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
- Für den Bereich besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Auf der Anspach“ (1981). Der hiermit vorliegende Bebauungsplan modifiziert insofern bereits bestehendes Baurecht. Der Bebauungsplan orientiert sich an der nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete, was durchaus als bodenschützende Maßnahme herangezogen werden kann.
- Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ bereits berücksichtigt.

- Die geplante Bebauung fügt sich sowohl in der Art der geplanten Nutzung als auch in ihrer Kubatur in die unmittelbar umgebende Bebauung (Wohnhochhaus und Seniorenwohnheim) ein, das Modell (vgl. Fotos in Kapitel 2) dokumentiert dies.
- Die landschaftspflegerische Bewertung der einzelnen Schutzgüter (Pflanzen /Biotoptypen, Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) zeigt, dass es sich um ein Untersuchungsgebiet mit insgesamt geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung handelt. Nach derzeitigem Planungsstand sind für das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen und starken anthropogenen Überformung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Das Vorhaben wird durch den Bebauungsplan und einem ergänzenden Städtebaulichen Vertrag auch in der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (hier: max. 45) eindeutig definiert, die Planung modifiziert bestehendes Planungsrecht, fügt sich grundsätzlich in die umgebende Bebauung ein und orientiert sich an der max. zulässigen Grundflächenzahl. Darüber hinaus gelangt auch die landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Bewertung zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen weder auf die angrenzende Wohnbebauung noch auf das Stadt und Landschaftsbild noch auf die o.g. Schutzgüter zu erwarten sind.

Gemeinsam mit dem Umstand, dass das zur Verfügung stehende Grundstück mit rd. 4.200 m² deutlich unter 10.000 m² groß ist wird die Auffassung vertreten, dass durch diese partielle Überschreitung regionalplanerische Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt werden.

Insgesamt kann die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Ein Abweichungsverfahren ist daher nach hiesiger Auffassung nicht erforderlich.

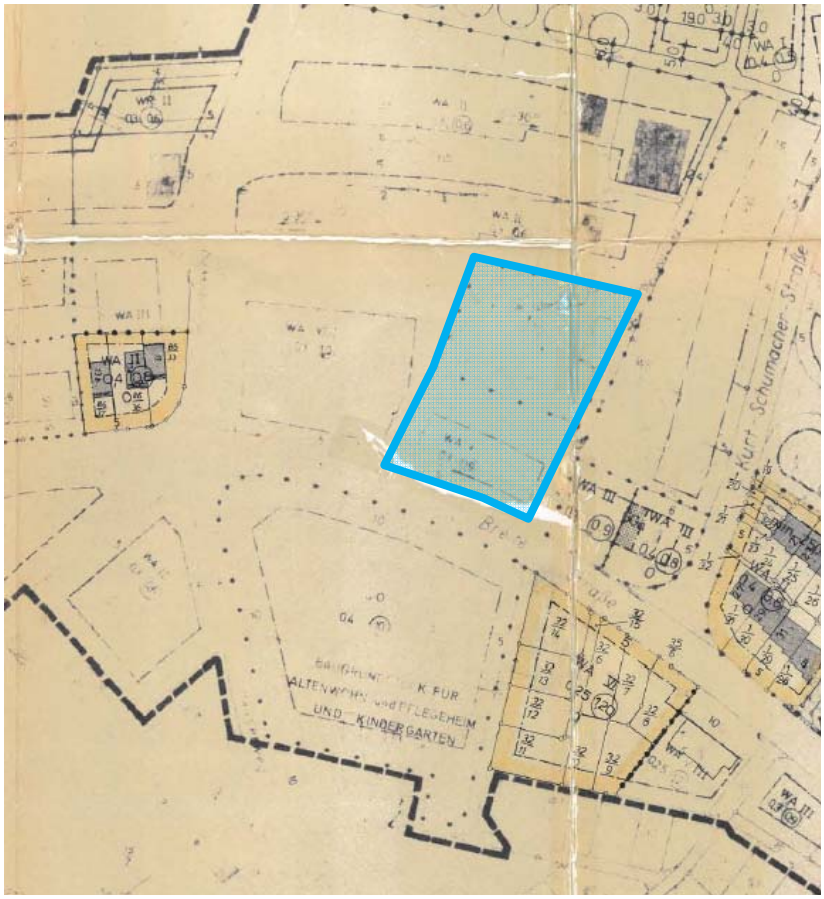
1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ (1981). Die bisher durchgeführten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“.

Der rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil (Flst. 76/2) als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, GFZ 0,9 und max. fünf Geschossen fest. Der südliche Teil (Flst. 74/2) ist als Kinderspielplatz ausgewiesen. Am Rand der Spielfläche sind Baumpflanzungen dargestellt.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1986 (BauNVO).

Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981)



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Anspach“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 ($BauNVO_{1990}$).

1.3.4 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von 354 auf 348 müNN).

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Flst. 76/2 ist bereits bebaut. Es befindet sich dort das ehemalige Gebäude der Post mit Freifläche, die größtenteils von gepflasterten PKW -Stellplatzflächen eingenommen wird. Das nördlich anschließende Flst. 74/2 ist als Spielplatz gestaltet. Es befinden sich dort verschiedene Spielgeräte (Wippe, Schaukel, Balancierbalken) sowie ein kleiner Sitzbereich mit Sandkasten. Das Gelände ist mit zahlreichen Bäume sowie Sträuchern, die sich überwiegend in den Randbereichen befinden, eingegrünt.

In der Mitte des Geländes, zwischen den Grundstücken, ist ein Versprung von rd. 2 bis 2,5 m vorhanden, der mit einer Mauer abgefangen wird.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Anspach. In Nördlicher Richtung schließt nach rd. 150 m die Ansbachaue an. Dazwischen liegt noch die Wohnbebauung „Birkenweg“. Auf der gegenüberliegen Seite der Raiffeisenstraße befindet sich ein Seniorenwohnheim daneben das Wohnhochhaus der „weiße Riese“.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Spielplatzes werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Eigentümer des ehemaligen Postgebäudes, Flurstück 76/2, Raiffeisenstraße 14, verkauft. Die Grundstücke Flurstücke 76/2 und 741/2 wurden bereits vereinigt und die Trafostation herausparzelliert[1]. Die Flächen sind insofern verfügbar und die Planung grundsätzlich umsetzbar.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

> *Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

[1] vgl. Fortführungsmitteilung Nr. 5/2015

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ liegt zentral im Ortsgrundriss und ist verkehrlich voll erschlossen, die ÖPNV Anbindung ist Bestand, der Haltepunkt „Hochtaunus-Stift“ liegt unmittelbar vor dem Grundstück. Das ehemalige Postgebäude und der mittlerweile untergenutzte städtische Spielplatz am Pestalozziweg kann mit der vorliegenden Planung einer Bebauung zugeführt werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand, sei es verkehrlicher Art oder die Anlage neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen, müssen hier nichtgeschaffen werden. Ein Ausbau vorhandener Anlagen im Plangebiet ist ausreichend.

Es handelt sich bei der Planung insofern um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der Bebauungsplan entspricht insofern den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich aufzustellen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Pestalozziweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Neu-Anspach am 08.03.2016 sowie anschließend im Entwurf durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Der Bauherr beabsichtigt, die auf der Liegenschaft vorhandenen Bauwerke und Stellplatzanlagen der gegenwärtig durch einen Finanzdienstleister genutzten ehemaligen Post abzubrechen und an gleicher Stelle ein Wohnquartier mit max. 45 Wohnungen, Begegnungsräumen für Bewohner und arrondierender, der Versorgung des Gebiets dienenden Gewerbefläche zu errichten. Im Erdgeschoss ist ein kleiner Marktplatz mit einer Metzgerei- und Bäckereifiliale, Reinigungsannahme sowie einer Verkaufsstelle für Zeitschriften, Zeitungen, Tabakwaren etc. gewünscht. Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Raiffeisenstraße geplanten Riegelbebauung, die sich als U- in den Innenbereich öffnet, gegen den Straßenraum abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte nach Norden gerichtete Fläche im Innenbereich wird wohnungswirtschaftlich genutzt. Die Gewerbeflächen werden im von der Raiffeisenstraße aus zugänglichen Erdgeschoss angeordnet, die Tiefgarage liegt darunter. Der Höhenunterschied wird hierdurch insgesamt aufgefangen und die tieferen Ebenen genutzt. In der Tiefgarage, die über eine westlich des Gebäudes liegende Zufahrt erschlossen werden soll, sind ca. 96 PKW-Stellplätze projektiert, die bei Bedarf auf 106 Stellplätze (mit Doppelparkern) erweitert werden können. Vor dem Gebäude sind 9 Stellplätze vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden in Fahrradabstellräumen im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen.

Abb. Modellfotos

Blick von der Raiffeisenstraße aus in Richtung Westen. Links ist das Seniorenwohnheim und im Hintergrund der „weiße Riese“	Blick von Norden auf das U-förmig geplante Wohngebäude.

Blick von Süden auf die zur Raiffeisenstraße orientierte Fassade.	Blick aus der Vogelperspektive und aus östlicher Richtung auf das U-förmig geplante Wohngebäude.

Entwurfsverfasser: Architekt Peter Rau, 63263 Neu-Isenburg
Modell: gbm, Modellbau 64295 Darmstadt

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)$_{1990.}$ Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ($BauNVO_{1990}$).

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücks-fläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze des für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen, gestattet aber die geplante Bebauung.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgestuft parallel zur Raiffeisenstraße auf ein Maß von Z = V bis III fest, sodass künftig eine Bebauung mit fünf bzw. drei Vollgeschossen, zuzüglich eines entsprechenden Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Festsetzung entspricht der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist 354,25 m über Normalnull (NN).

Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben. Die Traufhöhe ist der obere Abschluss der geschlossenen Außenwand (Attika) über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Höhe von Staffelgeschossen darf 3,9 m, gemessen von der Decke des obersten Vollgeschosses bis zum oberen Abschluss der geschlossenen Außenwand, nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichende Festsetzungen werden keine getroffen.

3.5 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Festsetzungen zur Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken sind nicht erforderlich, da es sich hier um nur ein Baugrundstück handelt.

3.6 Zulässige Haustypen

Die Festsetzung von zulässigen Haustypen, z.B. Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus ist nicht erforderlich. Geplant ist ein Einzelhaus mit rd. 45 Wohnungen in bis zu fünf Geschossen.

3.7 Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15m³ nicht überschreiten.

3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

3.9 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Straßen und Fußwegen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3.10 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Versorgungsflächen festgesetzt.

3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Stellplätze die Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen, auf der Decke der Tiefgarage eine Dachbegrünung und im Bereich des Gartens die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Bestehende wertvolle Gehölze und Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Der Bereich im Norden des Plangebietes dient den zukünftigen Bewohnern als Spiel bzw. Kommunikationsfläche. Über eine grüne Saumschraffur wird ergänzend klargestellt, dass in diesem Bereich ausgenommen von funktionsgebundenen und zulässigen Nebenanlagen keine weitere Bebauung erwünscht ist.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungs-

strukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 4 (Ziff. C 4) zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Raiffeisenstraße und ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Haltestelle „Hochtaunus-Stift“ liegt unmittelbar im Bereich der geplanten Bebauung. Die Verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV ist insofern sichergestellt.

Der Verkehrsberband Hochtaunus weist zudem darauf hin, dass an der unmittelbaren Grundstücksgrenze auf der Gemarkung der Stadt Neu-Anspach ein Haltestellenmast steht. Dieser und der unmittelbare Haltestellenbereich werden durch den Buslinienverkehr regelmäßig bedient. Eigentümer des Haltestellenmastes ist der Verkehrsverband Hochtaunus.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Parallel wurde die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. **Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2. i.V.m. § 13a BauGB hat die Abteilung Immissionsschutz des Hochtaunuskreises in der Stellungnahme vom 26.05.2016 die Frage aufgeworfen, ob durch die Nachbarschaft von Seniorenpflegeheim und Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen könnten. Der Anregung, dieser Fragestellung mittels eines lärmschutztechnischen Gutachtens, welches sich hauptsächlich auf die Ein- und Ausfahrt beziehen würde, nachzugehen, ist die Stadt Neu-Anspach gefolgt.

Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine „Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt.

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe kein unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

- Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
- Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
- Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen

Mit Verweis auf die Tabelle 1 der .Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) soll die mittlere Beleuchtungsstärke - gemessen am Immissionsort in der Fensterebene von Wohnungen und auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung - den Tageswert (06:00 - 22:00 Uhr) von drei Lux und den Nachtwert (22:00 - 06:00 Uhr) von ein Lux im WA und fünf Lux am Tag und ein Lux in der Nacht im MI nicht überschreiten. Für Pflegeanstalten gelten ein Lux am Tag und ein Lux in der Nacht. Weiter muss die Tabelle 2 (Immissionsrichtwert zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung durch technische Lichtquellen während der Dunkelstunden) berücksichtigt werden. Nach der Tabelle 2 müssen folgende k-Werte eingehalten werden:

Zeitraum	Pflegeanstalt
06.00 – 20.00 Uhr	k = 32
20:00 – 22.00 Uhr	k = 32
22:00 – 06:00 Uhr	k = 32

Bei Umsetzungsmöglichkeit sollte die Ein- und Ausfahrt schon auf der Ebene der Bauleitplanung so geregelt werden, dass die zugrunde gelegten Kriterien der LAI erfüllt werden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinspar-verordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Aus den anstehenden Grauwacken und Tonschiefer des Unterdevons haben sich Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Sie zeichnen sich durch eine mittlere nutzbare Feldkapazität bei tiefgründigem Boden und hohem Schluff- und Lehmgehalt aus. Das Retentionsvermögen dieser Böden ist ebenfalls als mittel einzustufen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).*

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Raiffeisenstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück ergibt sich unter der Annahme von rd. 45 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 6.159 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher kein Bodengutachten, so dass weder verbindliche Aussagen noch entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Tiefgarage extensiv zu begrünen ist. Darüber hinaus ist die Anlage von Zisternen geplant.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge“. Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrund-

wasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen[2]. Insofern sind nur geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

[2] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/, 16.03.2015

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Planstand muss davon ausgegangen werden, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen und die Festsetzung zur Dachbegrünung der Tiefgarage.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Maßnahme voraussichtlich keine Kosten. Die Realisierung der Maßnahme ist für 2017 vorgesehen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Der Neubau eines Gebäudes wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt

wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Freihaltung der privaten Grünfläche von baulichen Anlagen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

12 Bergaufsicht

Die Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt führt in der Stellungnahme vom 24.05.2016 folgendes aus:

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 den Unterlagen der Bergaufsicht zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

13 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

16 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

NRM Netzdienste RheinMain, Schreiben vom 23.05.2016

Seitens der NRM bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Nebenanlagen (Raiffeisenstraße 14) ein Gashausanschluss befindet. Wird wegen der Neubauten eine Trennung des vorhandenen Hausanschlusses erforderlich, so ist diese kostenpflichtig zu beauftragen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, soll man sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand, tel. 069 213-26628, a. hillebrandt@nrm-netzdienste.de wenden.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel“ der Mainova einzuhalten. Bestandsunterlagen können unter www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads angefordert werden.

Syna GmbH (Stellungnahme vom 25.04.2016)

Gegen die Bauleitplanung werden unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet, dass die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Die bestehenden 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.

Es wird um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens gebeten.

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.

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

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

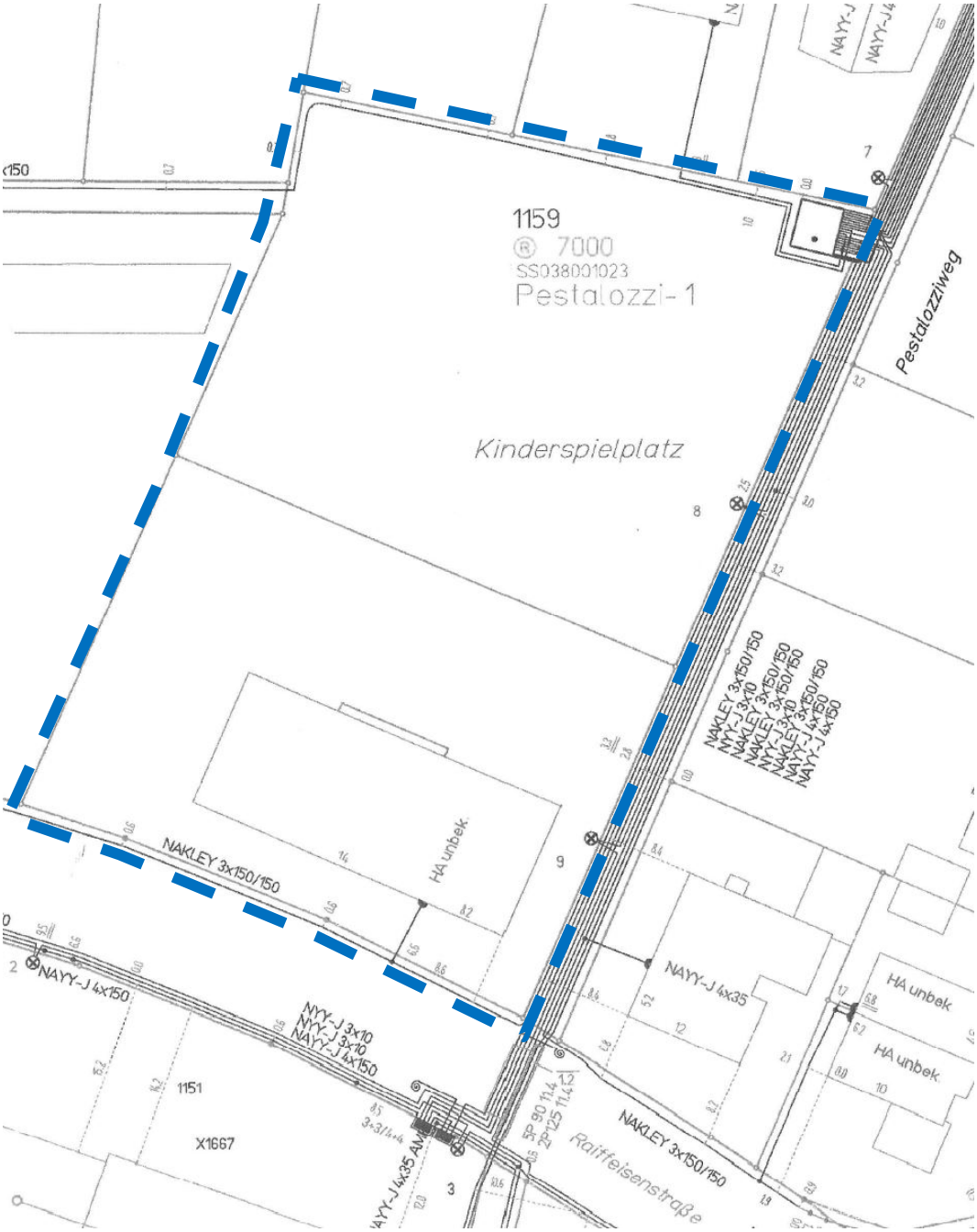
Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

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

Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen wird gebeten sich an die Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per ‚Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu wenden.

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

Auszug Plankarte



genordet, ohne Maßstab

17 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Schreiben v. 25.05.2016)

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (08/2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal (03/2016 mit Ergänzungen von 07/2016)
- Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016)

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 10.12.2014, Bekanntmachung: 03.03.2016

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB** durch eine Bürgerinformationsveranstaltung: 08.03.2016, Bekanntmachung: 03.03.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 25.04.2016 – 31.05.2016 (einschließlich),

Bekanntmachung: 09.04.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 12.04.2016, Frist: 31.05.2016 (einschließlich)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

aufgestellt: aufgestellt:

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg“

Planstand: 22.08.2016

Bearbeitung: Büro Weiss und Becker

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,
Landschaftsarchitektin AKH
Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg
Tel: 06406-834084

Inhalt:

1	**Einleitung**	**3**
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze	4
1.4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	5
1.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien	5
1.6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
2	**Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**	**6**
2.1	Boden und Wasser	6
2.2	Klima und Luft	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	8
2.4	Landschaft	14
2.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	16
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	16
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3	**Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen**	**16**
4	**Eingriffsregelung**	**18**
5	**Anhang**	**19**
5.1	Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes	19

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ umfasst die Flurstücke 74/2 und 76/2, Flur 4, in der Gemarkung Anspach. Planziel ist die Vereinigung der beiden Grundstücke und Anpassung der Festsetzung für die Zulassung einer zwischen fünf und drei Vollgeschossen gestaffelten Wohnbebauung. Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Raiffeisenstraße geplanten Riegelbebauung, die sich in U-Form in den Innenbereich öffnet, gegen den Straßenraum abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte nach Norden gerichtete Fläche im Innenbereich wird wohnungswirtschaftlich genutzt. Die Gewerbeflächen werden im von der Raiffeisenstraße aus zugänglichen Erdgeschoss angeordnet, die geplante Tiefgarage liegt darunter. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von 354 auf 348 müNN). Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist 354,25 m über Normalnull (NN). Für den an der Raiffeisenstraße geplanten fünfgeschossigen Riegel wird eine Traufhöhe von max. 16,50 m festgesetzt. Die seitlichen vier- und dreigeschossigen Flügelseiten sind mit max. 12,50 m und 7,00 m festgelegt.

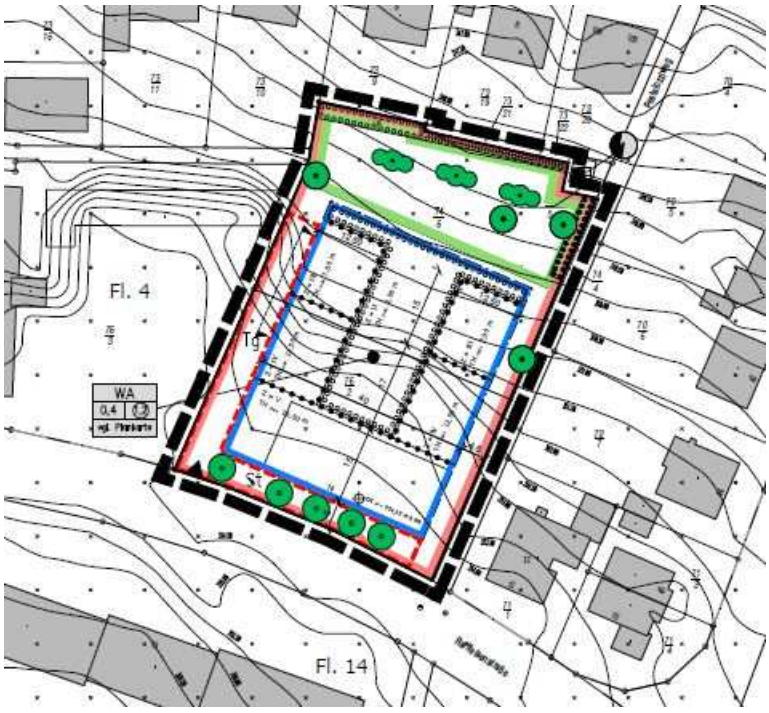


Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplanentwurf vom 22.08.2016, Plan ES

1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das rd. 0,41 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Anspach und fügt sich nördlich an die Raiffeisenstraße und westlich an den Pestalozziweg an. Das Flst. 76/2 ist bereits bebaut. Es befindet sich dort das ehem. Gebäude der Post mit Freifläche, die größtenteils von gepflasterten PKW-Stellplatzflächen eingenommen wird. Das nördlich anschließende Flst. 74/2 ist als Spielplatz gestaltet. Es befinden sich dort verschiedene Spielgeräte (Wippe, Schaukel, Balancierbalken) sowie ein kleiner Sitzbereich mit Sandkasten. Das Gelände ist mit zahlreichen Bäume sowie Sträuchern, die sich überwiegend in den Randbereichen befinden, eingegrünt. Insgesamt fällt das Gelände in nordöstlicher Richtung ab: Zwischen den beiden Flurstücken ist ein Geländeversprung 2 bis 2,5 m vorhanden, der mit einer Mauer abgefangen wird.

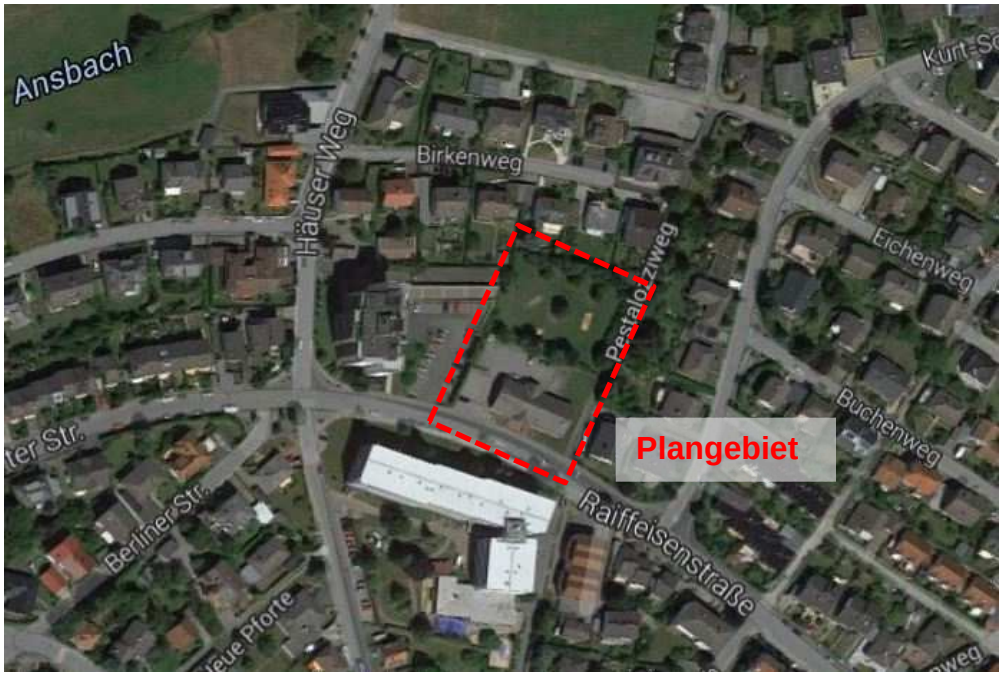


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Quelle: www.google.de/maps, abgerufen 10.03.2015)

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING[1] zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5), das weitgehend ackerbaulich genutzt wird. Ausgenommen dabei sind die Talauen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze

Regionaler Flächennutzungsplan 2014

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (Planstand 31.12.2014) als geplante Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

[1] KLAUSING, O.: Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 1988

Bebauungsplan „Auf der Ansbach“$_{1981}$

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Teil (Flst. 76/2) als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, GFZ 0,9 und max. fünf Geschossen fest. Der südliche Teil (Flst. 74/2) ist als Kinderspielplatz ausgewiesen. Am Rand der Spielfläche sind Baumpflanzungen dargestellt.

Landschaftsplan (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) $_{2001}$

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

1.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden hierzu keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen. Sämtlich entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zu verrieseln.

1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben.

1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzten sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Durch die innerhalb des Siedlungsgebietes geplante Entwicklung von Wohnbebauung unterbleibt ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich. Der hier vorliegende Boden ist durch die vorhandene Nutzung bereits überformt und in den bebauten Bereichen stark beeinträchtigt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Boden und Wasser

Boden

Nachfolgende Tabelle enthält eine Bestandsaufnahme des betroffenen Bodens mit einer Bewertung der relevanten Bodenfunktionen und -eigenschaften (Quelle: http://bodenviewer.hessen.de sowie Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L5716 Bad Homburg)

Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden“

Bodentyp	Pseudogley-Parabraunerden
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Gering
Ertragspotenial	Mittel
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Gering
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Spielplatz und ehem. Postgebäude mit Parkplatz
Vorbelastung	Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Starke Verdichtungen im Bereich der Wege und Spielanlage
Verdichtungsempfindlichkeit	Sehr gering

Im Boden-Viewer des Landes Hessen[2] wird der Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht bewertet (siehe Abb. 3), da er sich mitten in Bereich der Ortslage von Anspach befindet. Auf Grund der Bestandsaufnahme (Tab. 1) und der vorhandenen Vorbelastungen wird die Bedeutung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen in diesem Bereich als gering klassifiziert.

[2] HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen,
Boden-Viewer : http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html

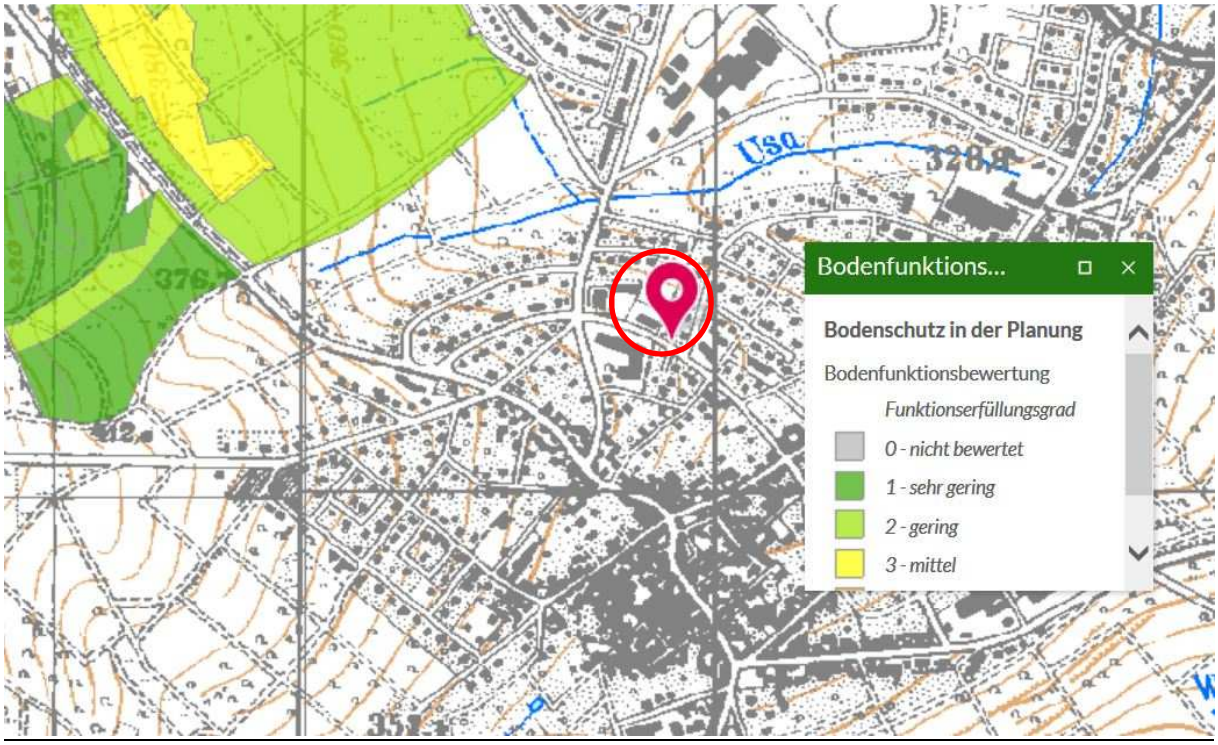


Abb. 3: Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)).

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge“. Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen[3].

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

Bewertung

Bei der Betrachtung des Leistungsvermögens des Grundwassers werden insbesondere folgende Funktionen bewertet:

- Grundwasserdargebotsfunktion:

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt für die Grundwasserdargebotsfunktion eine geringe Bedeutung.

- Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen:

Im Untersuchungsgebiet ist eine mittlere bis große Verschmutzungsempfindlichkeit gegeben.

[3] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/, 16.03.2015

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder natürliche Fließ- oder Stillgewässer noch künstlich angelegte Gewässer.

Zusammenfassend ist der Boden des Plangebietes als geringwertig einzustufen. Bedingt durch die geplante weitere Bebauung und damit verbundene Versiegelung wird es innerhalb des Gebietes zu Auswirkungen hinsichtlich der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers kommen. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) aus. Hier besitzt das Untersuchungsgebiet für die Grundwasserdargebotsfunktion lediglich eine geringe Bedeutung.

2.2 Klima und Luft

Das Klima im Planungsraum ist der schwach subkontinentalen bis subatlantischen Zone mit gemäßigten Wintern zuzuordnen. Die mittlere Tagestemperatur im Jahr beträgt 8,1-9,0°C. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 701-800 mm[4].

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden im südlichen Teil durch bereits vorhandene Bebauung und flächige Versiegelung geprägt. Die Versiegelung verringert die natürliche Verdunstung und die Versickerung von Niederschlägen. Sie führt durch Aufheizung, Verringerung der Luftfeuchte und eine verstärkte Staubentwicklung zu einer negativen Veränderung des lokalen Klimas. Im Gegenzug tragen die auf dem Spielgelände vorhandenen Laubbäume durch die Beschattung, die Verdunstung, die Absorption von Staub und z.T. Schadstoffen sowie durch die Produktion von Sauerstoff zur Verbesserung der lokalen Kleinklimas bei.

Vorbelastung

Laut Luftgütekarte liegt im Plangebiet insgesamt eine geringe lufthygienischer Belastung vor[5].

Bewertung

Aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt keine besondere kleinklimatische wie beispielsweise im Rahmen der Versorgung der Ortslage mit Frisch- oder Kaltluft zu. Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung am 04.02.2015 durchgeführt (Bestandskarte siehe Anlage).

[4] Deutscher Wetterdienst: Umweltatlas Hesssen, 2005.

[5] Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Landschaftsplan zum FNP 2001b

Folgende **Biotoptypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

Hecken-/Gebüschpflanzung (02.500)

Am Rand des Spielplatzes befindet sich dichte Strauchhecken, die neben einigen einheimischen Arten wie z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) auch fremdländische Ziersträucher wie u.a. Mahonie (*Mahonia aquifolium),* Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Apfelrose (*Rosa rugosa*) beherbergen. Am nördlichen Rand der Spielfläche stehen drei große, einzelne Haselsträucher.

Folgende Gehölzarten wurden hier erfasst:

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Deutzia scabra `Candidissima`	Deutzie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rosa rugosa	Apfelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe

Abb. 4: Blick aus westlicher Richtung auf die Strauch-/Baumhecke des Plangebietes

Laubbaum, einheimisch (04.110)

Auf dem Spielplatzgelände befinden sich einige Laubbäume, die primär in den Randbereichen der Fläche stocken. Es handelt sich dabei um junge bis mittelalte, einheimische Laubbäume, wobei Ahorn (*A. pseudoplatanus u. A. platanoides*) als Gattung dominiert. Daneben kommt häufig die Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie einzelne Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) vor. Im Zentrum des Spielplatzes befindet sich eine mittelalte Winterlinde (*Tilia cordata*), die einen Stammdurchmesser von rd. 25 cm

aufweist (siehe Abb. 5). Die Bäume sind überwiegend im Baumkataster der Stadt Neu-Anspach verzeichnet und bewertet.

Folgende Baumarten wurden bei der Kartierung erfasst:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Abb. 5: Blick aus westlicher Richtung auf die Winterlinde im Zentrum des Spielplatzes

Nadelbaum (04.120)

Am nördlichen Rand des Spielplatzes stockt eine Baumreihe aus hochgewachsenen Blaufichten (*Picea pungens `Glauca`*)

Rasen (09.160)

Die nicht versiegelten bzw. gepflasterten Freiflächen des Flst. 76/2 sowie die Spielflächen sind flächig mit Rasen bewachsen. Der Rasen weist einen verarmten Vegetationsbestand auf, der neben typischen Gräsern des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands frischer Standorte überwiegend tritt- und bissunempfindliche Kräuter der Weiden (Cynosurion) beherbergt. Häufig kommen gegen Mahd resistente, ubiquistische Arten wie z.B. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) vor.

Pflaster (10.520)

Ein großer Teil der Freiflächen des Flst. 76/2 ist mit Pflaster befestigt und wird als Pkw-Stellplatz genutzt.

Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Auf dem Flst. 76/2 befindet sich das ehem. Postgebäude (Raiffeisenstraße Nr. 14).

Umgebung

Das Plangebiet befindet am nördlichen Siedlungsrand von Anspach. In Nördlicher Richtung schließt nach rd. 150 m die Ansbachaue an. Dazwischen liegt noch die Wohnbebauung „Birkenweg“. Auf der gegenüberliegen Seite der Raiffeisenstraße befindet sich in einem mehrstöckigen Hochhaus ein Seniorenheim.

Bewertung der Biotoptypen

In die Bewertung einzelner Biotoptypen fließen Parameter ein, die jeweils besondere Bedeutung sowohl im floristischen Bereich als auch für das faunistische Potenzial haben.

Zur Bewertung von Biotoptypen gehören folgende Kriterien:

- Naturnähe
- Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer/Raum- und Standort)
- Seltenheit/Gefährdung von Vegetationseinheiten/Art/Standort
- Arten- und Strukturausstattung

Die Biotoptypen werden mit einer Skala von 5 Wertstufen bewertet. Die 5-stufige Bewertung stellt sich wie folgt dar:

Wertstufe I: Sehr geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe II: Geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe III: Mittlere ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe IV: Hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
Wertstufe V: Sehr hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Tab.2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypen	Bewertungskriterien	Wertstufe
Hecken-/Gebüsch, (02.500)	Naturfern bis naturnah, geringe bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe III** - mittel -
Laubbaum, einheimisch (04.110)	Naturnah, mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe III** - mittel -

Nadelbaum, nicht einheimisch (04.120)	Naturfern, geringer bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe II** - gering -
Rasen (09.160)	Naturfern, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe II** - gering -
Pflaster (Rad-/Gehweg) (10.530)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe I** - sehr gering -
Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	**Wertstufe I** - sehr gering -

Wie die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Plangebietes zeigt, überwiegen die Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung vor allem des südlichen Teil des Plangebietes zurückzuführen ist. Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Laubbäume und Sträucher, die eine mittlere Arten- und Strukturausstattung aufweisen.
Insgesamt handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Fauna

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde gemäß dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2011, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt; Energie und Verbraucherschutz) vom Büro Plan Ö, Dr. René Kristen, aus Biebertal am 02.03.2016 erstellt und am 15.07.2016 ergänzt. Aufgrund des Zeitpunktes am Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase war eine systematische faunistische Erhebungen nicht möglich. Das Gutachten liefert daher Aussagen zur potentiell anzunehmenden Fauna, deren artenschutzrechtlichen Status, hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor und liefert quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel, die Fledermausarten Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sowie als Nager die Haselmaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vögel

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Nistkästen zu ersetzen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten ist aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Fledermäuse

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Haselmaus

- Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts.
- Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.
- Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs (wie im Bebauungsplan vorgesehen).
- Neupflanzung von Haselnussgehölzen.

Erhebliche anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Biologische Vielfalt

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.4 Landschaft

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten im Untersuchungsraum

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Abgegrenzt werden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphographischen Formenschatzes und der Sichtbeziehungen und -weiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.

Für das Plangebiet lassen sich aufgrund der Höhenunterschiede zwischen den beiden betroffenen Flurstücken sowie der verbundenen räumlichen Trennung zwei Landschaftsbildeinheit bilden und bewerten:

Tab.3 : Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheiten

Nr. Landschafts-bildeinheit	**Beschreibung und Bewertung**	**Landschaftsbildqualität/ Natürliche Erholungseignung**
Ehem. Postgebäude mit Freifläche Flst. 76/2	**Vielfalt: gering** Der südliche Teil des Plangebietes (ehem. Postgebäude u. Freifläche) weist eine geringe Vielfalt auf. Ein großer Teil der Fläche ist befestigt bzw. bebaut. Die übrige Freifläche ist mit Rasen bewachsen und beherbergt keinerlei Bäume oder Sträucher.	**Gering**
	Eigenart: gering Durch die baulichen Anlagen (Gebäude und Parkplatz) und die überwiegend intensive Nutzung der umliegenden Flächen liegt eine starke Überformung des ursprünglichen Charakters des Gesamtbereiches vor. Die Eigenart wird daher als gering eingestuft.	
	Naturnähe (Schönheit): gering Aufgrund der starken anthropogen Überprägung und dem geringen Anteil natürlicher Strukturen wird die „Naturnähe“ als gering eingestuft.	
Spielplatz Flst 74/2	**Vielfalt: mittel** Der nördliche Teil (Spielplatz) besitzt durch die zahlreichen Sträucher und Bäume am Rand der Fläche insgesamt eine mittlere Struktur- und Artenvielfalt.	**Mittel**
	Eigenart: gering Die Ausgestaltung der einzelnen Spielbereiche ist in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäß und weist eine geringe Spiel- und Erlebnisqualität auf.	
	Naturnähe (Schönheit): mittel Die Naturnähe ist aufgrund der vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubbäume und Sträucher insgesamt als mittel einzustufen.	

Wie die tabellarische Bewertung zeigt, weisen die beiden Flurstücke eine unterschiedliche Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes auf. Aufgrund der hohen Versieglung (Bebauung) sowie dem kompletten Fehlen von Gehölzen ist im Bereich des Flst. 76/2 eine geringe Vielfalt, Eigenart und Naturnähe (Schönheit) gegeben. Der Spielplatz hingegen weist durch die zahlreichen Bäume und

Sträucher eine mittlere Vielfalt und Naturnähe auf. Die Eigenart wird als gering eingestuft, da die Spielbereiche nicht mehr zeitgemäß sind und eine geringe Spiel- und Erlebnisqualität aufweisen.

Um die Eingriffswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu minimieren, sollte ein größtmöglicher Erhalt der einheimischen und standortgerechten Laubbäume in den Randbereichen angestrebt werden. Des Weiteren sollten ausreichend Anpflanzungen von Gehölzen für den Gesamtbereich vorgesehen werden (siehe hierzu Kap. 3).

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch“ bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Wohnen/Arbeiten

Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase etc.) können sich zeitweilig auf die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung negativ auswirken. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ergeben sich jedoch für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Die Stadt Neu-Anspach hat eine „Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden. Die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird in der Begrünung des Bebauungsplanes auf die max. zulässigen Lichtimmissionen verwiesen und hierzu konkrete Angaben für die Beleuchtungsstärke und Dauer angegeben (siehe Kap. 7 Begründung Bplan bzw. LAI)

Erholung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht ein Kinderspielplatz verloren, der jedoch nicht mehr zeitgemäß und nur noch schwach frequentiert wird. Die Stadtverwaltung möchte stattdessen

einen kleinen, attraktiven Kinderspielplatz in der im Bebauungsplan seit Jahren ausgewiesenen Parkanlage umsetzen[6].

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

- Dachbegrünung: Dachflächen und Dachflächen von Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Gesetze zu berücksichtigen:

- Erhalt von Gehölzen (4 Laubbäume, Sträucher/Osten sowie 3 Haselnusssträucher): Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pfle-

[6] Stadt Neu-Anspach: Magistrat-Vorlage, Beschlussaufstellung für den Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, 29.10.2014 sowie Beschluss vom 10.12.2014

gen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

- Bepflanzung Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

- Anpflanzung einer Laubstrauchhecke unter Verwendung von Haselsträuchern (Norden): Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine max. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind mindestens 3 Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) zu verwenden, um einen Ausgleichsbiotope für die Haselmaus zu schaffen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt.
Da der vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 10.000 m² deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

5 Anhang

5.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen zum Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

März 2016
(aktualisiert Juli 2016)

Auftraggeber: Stadt Neu-Anspach

Auftragnehmer:
Plan ES
Elisabeth Schade, Dipl. Ing. (AKH)
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bearbeiter:
Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
info@planoe.de

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

Biebertal und Gießen, 02.03.2016
(ergänzt am 15.07.2016)

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung 4
1.2 Rechtliche Grundlagen 5
1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG 6
1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG 7
1.3 Methodik 7
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens 9
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens 9
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren 9
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise 10
2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen 10
2.1.3 Vögel 14
2.1.3.1 Methode 14
2.1.3.2 Ergebnisse 14
2.1.3.3 Faunistische Bewertung 15
2.1.4 Fledermäuse 16
2.1.4.1 Methode 16
2.1.4.2 Ergebnisse 16
2.1.4.3 Faunistische Bewertung 18
2.1.5 Haselmaus 19
2.1.5.1 Methode 19
2.1.5.2 Ergebnisse 19
2.1.5.3 Faunistische Bewertung 20
2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen 21
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand 22
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV) 23
2.2.3 Art für Art-Prüfung 24
2.3 Fazit 32
3 Literatur 35
4 Anhang (Prüfbögen) 36
Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) 36
Girlitz (*Serinus serinus*) 39
Haussperling (*Passer domesticus*) 42
Stieglitz (*Carduelis carduelis*) 45
Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) 48
„Bartfledermaus“ (*myotis brandtii, M. mystacinus*) 51
Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) 55
Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) 58
Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) 61

1 Einleitung

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg“ (Abb. 1). Planziel ist die Vereinigung der beiden Grundstücke und Anpassung der Festsetzung für die Zulassung einer nach Vollgeschossen gestaffelten Wohnbebauung.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Aufgrund des Zeitpunkts an Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase sind systematische faunistische Erhebungen nicht möglich.

Der Schwerpunkt des vorliegenden Berichts liegt auf der Verfügbarkeit adäquater Habitatelemente für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus, der Abschätzung potentiell vorkommende Vogel- und Fledermausarten unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und ggf. störender Umfeldbedingungen sowie Hinweise auf aktuelle und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Dieser Bericht liefert zudem quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach.

Situation

Das rd. 0,41 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Anspach und fügt sich nördlich an die Raiffeisenstraße und westlich den Pestalozziweg an. Das Flst. 76/2 ist bereits bebaut. Es befindet sich dort das ehem. Gebäude der Post mit Freifläche, die größtenteils von gepflasterten

PKW -Stellplatzflächen eingenommen wird. Das nördlich anschließende Flst. 74/2 ist als Spielplatz gestaltet. Es befinden sich dort verschiedene Spielgeräte (Wippe, Schaukel, Balancierbalken) sowie ein kleiner Sitzbereich mit Sandkasten. Das Gelände ist mit zahlreichen Bäume sowie Sträuchern, die sich überwiegend in den Randbereichen befinden, eingegrünt. Insgesamt fällt das Gelände in nordöstlicher Richtung ab: Zwischen den beiden Flurstücken ist ein Geländeversprung 2 bis 2,5 m vorhanden, der mit einer Mauer abgefangen wird.

Aus der Lage und der Verkehrssituation (Straßenverkehr, Spielplatz, Wohnbebauung und Hausgärten) und der derzeitigen Nutzung des Geländes resultiert ein erkennbares Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ umfasst die Flurstücke 74/2 und 76/2, Flur 4, in der Gemarkung Anspach. Planziel ist die Vereinigung der beiden Grundstücke und Anpassung der Festsetzung für die Zulassung einer nach Vollgeschossen gestaffelten Wohnbebauung. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Raiffeisenstraße. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ kann das ehemalige Postgebäude auf dem Flst. 76/2 auf bis zu fünf Geschosse aufgestockt werden. Angepasst an die Topografie soll nördlich des jetzigen Baufensters jeweils ein Baustreifen mit einer vier- bzw. dreigeschossigen Bebauung ausgewiesen werden. Auf der restlichen Fläche des Grundstücks sollen die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Durch die Festsetzungen sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und ggf. Haselmäuse auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den

Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange der national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regel gelten im vorliegenden Fall für Vogelarten, deren Erhaltungszustand gemäß der Bewertung (Vogelampel) der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder schlechter (rot) geführt werden.

1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
> 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
> 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
> 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusam-

menhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL ist damit klar, dass Störungen nur dann artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen bzw. sich auf deren Funktion auswirken.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Der § 67 BNatSchG regelt die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG. „Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Im Falle des Verbringens aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt“.

Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen werden, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind, und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt.

Die vorliegende Prüfung erfolgt somit auf der Grundlage von § 44 Abs. BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung der FFH-RL.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen (z.B. in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung integriert. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, von Bäumen und Gehölzstrukturen und somit ggf. von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten. Weitere Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens werden nicht direkt beansprucht.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach.

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
Bauphase von • Gebäuden • Verkehrsflächen • weiterer Infrastruktur	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Rodung von Bäumen und Gehölzen • Abriss von Gebäuden	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Tötung oder Verletzen von Individuen
Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegungen • stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Störung der Tierwelt
anlagebedingt		
• Gebäude • Verkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs (inkl. Bäume und Gehölze).	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
• Wohnbebauung • Stellplatz	• Lärmemissionen • Personenbewegungen • zusätzliche Lichtemissionen • zusätzliche stoffliche Emissionen (Abgase, Staub)	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Störungen • ggf. Veränderung der Habitateignung

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld wären durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Da im Planungsraum derzeit bereits eine erhebliche Störungsintensität durch Bewegungen und Lärm festzustellen ist, wird nicht angenommen, dass das Störungsniveau wird durch die Planungen verstärkt werden wird.

Die potentielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der direkten Wirkung auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie ggf. der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit resultieren-

den Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl **Fledermäuse**, **Vögel** und **Haselmaus** als potentiell betroffene Artengruppe bestimmt.

2.1.2.1 Vorauswahl der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

Im Planungsraum können geeigneten Strukturen vorkommen, die als Quartier geeignet wären. Hierzu sind beispielsweise Hohlräume und Spalten am Gebäude zu rechnen. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten direkt betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise sehr unempfindlich gegenüber Störungen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist möglich.

Die Fledermäuse stellen **eine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen der Haselmaus möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus stellt **eine** potentiell betroffene Art dar.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen

nicht ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Vögel stellen **eine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen dieser Arten unwahrscheinlich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist sehr unwahrscheinlich.

Die Reptilien stellen **keine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Amphibien stellen **keine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen drei Käferarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock, Hirschkäfer und Eremit auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Käfer stellen **keine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Libellen

In Hessen kommen vier Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Grüne Keiljungfer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Libellen stellen **keine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Schmetterlinge

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Schmetterlinge stellen **keine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Heuschrecken

In Deutschland kommen elf Heuschreckenarten vor, die streng geschützt sind.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Heuschrecken stellen **keine** potentiell betroffene Artengruppe dar.

Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

In Hessen kommen vier Farn- und Blütenpflanzenarten und drei Moosarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Arnika, Frauenschuh, Sand-Silberscharte und Prächtiger Dünnfarn sowie Grünes Besenmoos, Weißmoos und Kugel-Hornmoos auf. Zudem sind in Hessen Vorkommen von streng geschützten Farn- und Blütenpflanzen sowie Moosen (BArtSchV) möglich.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Entnahme sowie Beschädigen und Zerstören von Standorten) kann ausgeschlossen werden.

Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie und geschützte Biotope

In Hessen kommen 45 Lebensraumtypen vor, die gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie geschützt sind. Zudem sind durch § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG zahlreiche Biotoptypen pauschal vor erheblichen und nachhaltigen Eingriffen geschützt.

Aufgrund der geographischen Lage und den im Geltungsbereich vorhandenen Habitat- und Nutzungsstrukturen sind Vorkommen dieser Lebensraumtypen auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 19 BNatSchG und § 30 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Abb. 2: Ergebnisse der Beobachtungen.

2.1.3 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von Reviervorkommen bzw. aktuelle Brutvorkommen durch akustische und visuelle Erfassungsmethoden nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Abschätzung von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurde am 19.09. und 28.09.2015 im Rahmen zweier Begehungen auf Spuren einer früheren Besiedelung (Altnester, Kotspuren, Gewölle usw.) untersucht. Daneben wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten untersucht und das Potential für weitere Arten abgeschätzt.

2.1.3.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld wenige Arten beobachtet werden, die wahrscheinlich als Reviervögel vorkommen. Bei den beobachteten Arten sowie weitere Arten, die mit Revieren vorkommen könnten, handelt es sich um verhältnismäßig anspruchslose und weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die häufig im Siedlungsbereich angetroffen werden (Tab. 2). Aufgrund der Rahmenbedingungen (Habitatstrukturen, Störungsniveau, Umfeld) ist weder das Vorkommen streng geschützter Arten (BArtSchVO) noch von Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie anzunehmen.

Aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Lage ist im Plangebiet das Auftreten von Reviervorkommen von Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) als artenschutzrechtlich besonders relevante Arten möglich. Der Erhaltungszustand von Girlitz, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel wird aktuell als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der des Bluthänflings als unzureichend bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet.

Im Geltungsbereich konnten keine nutzbaren Baumhöhlen festgestellt werden.

Neben den „Reviervögeln“ können weitere Vogelarten nachgewiesen bzw. angenommen werden, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 2). Hierbei können mit Haussperling, Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) Arten angenommen werden, deren Erhaltungszustand in Hessen als unzureichend bis ungünstig (Vogelampel: gelb) bewertet wird (Tab. 2).

Tab. 2: Beobachtete und potentiell anzutreffende Reviervögel und Nahrungsgäste mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON (2006) und SÜDBECK ET AL. (2009) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014).

				Schutz		Rote Liste		Erhaltungs-zustand
Trivialname	Art	Kürzel	Status	EU	national	BRD	Hessen	Hessen
festgestellte Arten (aktuelle und frühere Beobachtung) und potentiell vorkommende Reviervögel								
Amsel	*Turdus merula*	A	R	-	§	-	-	+
Blaumeise	*Parus caeruleus*	Bm	R	-	§	-	-	+
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	Hr	R	-	§	-	-	+
Haussperling	*Passer domesticus*	H	N, pR	-	§	V	V	o
Kleiber	*Sitta europaea*	Kl	R	-	§	-	-	+
Kohlmeise	*Parus major*	K	N, pR	-	§	-	-	+
Rabenkrähe	*Corvus corone*	Rk	N, pR	-	§	-	-	+
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	N, pR	-	§	-	-	+
Star	*Sturnus vulgaris*	S	N	-	§	-	-	+
potentiell vorkommende Arten								
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	Hä	pR	-	§	V	3	-
Elster	*Pica pica*	E	pR	-	§	-	-	+
Girlitz	*Serinus serinus*	Gi	pR	-	§	-	-	o
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf	pR	-	§	-	-	+
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	He	pR	-	§	-	-	+
Mauersegler	*Apus apus*	Ms	pN	-	§	-	-	o
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	M	pN	-	§	V	3	o
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg	pR	-	§	-	-	+
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	Rs	pN	-	§	V	3	o
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	Sti	pR	-	§	-	V	o
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	Wd	pR	-	§	-	-	o
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	Z	pR	-	§	-	-	+
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	Zi	pR	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht
R = Reviervogel N = Nahrungsgast pR = potentieller Reviervogel pN = potentieller Nahrungsgast

2.1.3.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Geltungsbereich als typisches Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebend sind die potentiellen Reviervorkommen von Bluthänfling, Haussperling, Girlitz, Stieglitz und Wacholderdrossel im Bereich des bestehenden Spielplatzes und im Gebäudebestand. Die weiteren potentiell vorkommenden Revierarten sind zu den ubiquitären oder synanthropen Arten zu rechnen. Brutvorkommen von Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie oder weiteren streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich aufgrund der Habitatvoraussetzungen und dem bestehenden Störungsniveau unwahrscheinlich. Die offenen Flächen im Nordteil des Geltungsbereich dienen hauptsächlich als (Teil-) Nahrungsraum der Reviervögel sowie von Nahrungsgästen. Daher ergibt sich nur ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr.1 - 3 BNatSchG kann durch die später genauer definierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

In der Umgebung sind aufgrund des bereits festzustellenden Störungsniveaus keine Arten anzunehmen, die besonders sensibel auf Störungen reagieren. Da zudem der zu erwartende Verlust von nutzbarer Habitatfläche vergleichbar gering ausfällt, sind diesbezüglich keine erheblichen Störungen zu erwarten. Durch die mögliche Kulissenwirkung des geplanten Wohngebäudes ist durch die Lage im städtischen Raum und dem zu berücksichtigenden Umfeld höchstens ein räumlich geringes und unerhebliches Ausweichen denkbar. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Für Höhlenbrüter bietet der Baumbestand ohne nennenswerte Baumhöhlen nur unzureichende Bedingungen. Die Lebensraumbedingungen werden durch die vorgesehene Nutzung nicht erheblich verschlechtert.

Hinsichtlich möglicher Baumaßnahmen ist der Planungsraum als Habitat von untergeordneter Wertigkeit einzustufen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die meisten vorkommenden Vogelarten aufgrund ihrer großen Toleranz an die neue Situation anpassen und den verbliebenen Lebensraum nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen werden. Dies kann durch eine entsprechende Gestaltung positiv beeinflusst werden.

Die nachweislich und potentiell im Gebiet vorkommenden artenschutzrechtlich besonders relevanten Nahrungsgäste (Haussperling, Mehl- und Rauchschwalbe, Mauersegler) weisen durch die nur lose Habitatbindung artenschutzrechtlich kein Konfliktpotential auf. Zudem bietet die Umgebung auch zukünftig ein ausreichendes Angebot adäquater Lebensräume.

Eine besondere Bedeutung des Planungsraums für durchziehende Vogelarten ist nicht anzunehmen.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Die Schwerpunkte liegen auf **Bluthänfling**, **Haussperling, Girlitz, Stieglitz** und **Wacholderdrossel.**

2.1.4 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

2.1.4.1 Methoden

Zur Abschätzung der Fledermausfauna wurden im Plangebiet am 18.09. und 28.09.15 Geländebegehungen durchgeführt. Hierbei erfolgte eine Abschätzung von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume).

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Planungsraum ist das Auftreten von Fledermäusen anzunehmen. Hierbei ist das Auftreten von gebäudebewohnenden Fledermausarten besonders wahrscheinlich. Hierzu sind die häufig anzutreffende

und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*) sowie die **„Bartfledermaus“** zu rechnen. Bei letzterer handelt es sich um die Schwesterarten **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) und **Große Bartfledermaus** (*M. brandtii*) (Tab. 3). Weitere Arten, wie beispielsweise der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*) sind höchstens im Luftraum denkbar. Da entsprechende Arten jedoch keinen engeren Bezug zum Planungsraum aufweisen und Quartiere ausgeschlossen werden können, werden diese nicht die Gruppe der relevanten Arten aufgenommen.

Tab. 3: Fledermausarten mit möglichem Quartierbestand im Planungsraum, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BfN (2014) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungs-zustand Hessen	Erhaltungs-zustand BRD	Erhaltungs-zustand EU
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	IV	§§	G	2	+	o	o
Große Bartfledermaus	*Myotis brandtii*	IV	§§	V	2	+	+	o
Kleine Bartfledermaus	*Myotis mystacinus*	IV	§§	V	2	o	o	o
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	§§	-	3	+	+	+

IV = Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2006/105
BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht x = nicht bewertet

Quartiere

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Übersichtsbegehung keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass gebäudebewohnende Fledermausarten geeignete Bedingungen vorfinden, die als Sommerquartier, Wochenstube oder Winterquartier geeignet sind (Tab. 4). Quartiere im Baumhöhlen sind im Geltungsbereich hingegen auszuschließen.

Tab. 4: Quartierpräferenzen der Fledermausarten.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Sommerquartier	Wochenstube	Winterquartier
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	Giebelbereich vom Gebäuden, Schlössern, Kirchen, in Gebäude-spalten und hinter Fensterläden	wie Sommerquartier	vorwiegend in Gebäuden, aber auch baum- und Felshöhlen, Gesteinsspalten, Stollen und Geröll
Große Bartfledermaus	*Myotis brandtii*	Baumhöhlen, unter Dächern	Dachgestühl, hinter Fassaden, Fenster-läden, Gebäudespalten waldnaher Gebäude	Höhlen und Stollen
Kleine Bartfledermaus	*Myotis mystacinus*	Baumhöhlen, Nistkästen, Gebäude	Gebäude (Dachgestühl und Spalten)	Höhlen und Stollen
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

Unterirdische Strukturen oder Bäume mit einer besonderen Eignung als Winterquartier wurden im Planungsraum nicht festgestellt. Deshalb und aufgrund der artspezifischen Ansprüche sind derartige Winterquartiere unwahrscheinlich.

Jagdraum und Transferrouten

Der Planungsraum eignet sich als Jagd- und Transferraum für Fledermäuse.

2.1.4.3 Faunistische Bewertungen

Der Planungsraum erweist sich als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Straße).

Jagdgebiete und Transferraum

Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsraum hat. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen ist nicht anzunehmen. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den potentiell anzunehmenden Fledermausarten allerdings schnell kompensiert.

Potentielle Transferrouten werden nicht erheblich tangiert. Eine Verschlechterung der Habitatbedingungen kann ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die entlang der bestehenden Bebauung festgestellten Flugbewegungen nicht erheblich verändern.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Gebäudebestand und im Baumbestand konnten keine Hinweise auf Quartiere festgestellt werden. Temporärquartiere und ggf. Wochenstuben von anspruchslosen Gebäudearten (z.B. Zwergfledermaus usw.) sind aufgrund der sehr schwachen Quartiertreue möglich (Tab. 8).

Das Auftreten von Winterquartieren ist aufgrund der artspezifischen Eigenschaften (z.B. Überwinterung in Massenquartieren) sind hingegen unwahrscheinlich. Durch die Beanspruchung des Planungsraums (z.B. Gebäudeabriss) sind somit Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Sommerquartiere und Wochenstuben) möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungs-stätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen werden **„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus** und **Zwergfledermaus** und die im Zuge der anschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung näher betrachtet.

2.1.5 Haselmaus

Neben der Haselmaus gehören noch drei weitere Arten zu den heimischen Bilchen (Schlafmäuse, Gliridae). Alle Arten sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind Gartenschläfer und Siebenschläfer nach BArtSchVO besonders geschützt. Haselmaus und Baumschläfer sind sogar streng geschützt und stellen Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] dar. Zum Auffinden von Lebensräumen der Art wurden die vorhandenen Haselnussgehölze auf Vorkommen untersucht.

2.1.5.1 Methode

Zur Potentialabschätzung der Haselmaus wurden an besonders vielversprechenden Standorten mit einem ausreichenden Angebot von Haselnussgehölzen am 18.09. und 28.09.15 nach Spuren der Haselmaus gesucht. Hierzu zählte die Suche nach aktuellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Kobel) sowie nach charakteristisch angenagten Nüssen und Kerne, die eindeutig der Haselmaus zugeordnet werden können.

2.1.5.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Begehung konnte im Planungsraum keine Hinweise auf das Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) festgestellt werden. Hierbei wurden weder Nester der Art noch charakteristisch angenagte Nüsse und Kerne festgestellt.

Tab. 5: Bilche im Planungsraum mit Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BfN (2007) und EIONET (2009).

		Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
Trivialname	Art	EU	national	D	Hessen	Hessen	D	EU
Haselmaus	*Muscardinus avellanarius*	IV	§§	G	D	o	o	x

IV = Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2006/105
BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht x = nicht bewertet

Durch die adäquaten Habitatstrukturen der umliegenden Hausgärten kann ein Vorkommen der Art mit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für das Umfeld und mit einem temporären Vorkommen in Geltungsbereich in Betracht gezogen werden.

2.1.5.3 Faunistische Bewertungen

Im Rahmen der Untersuchungen konnten weder aktuelle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten noch Spuren an Nüssen und Kernen festgestellt. Aufgrund der Worst-Case-Annahme ist jedoch ein Vorkommen im Geltungsbereich möglich, das jedoch unter Berücksichtigung der Erhebungen als temporär eingestuft werden muss. Es ist anzunehmen, dass sich Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Haselmaus im weniger gestörten Umfeld des Geltungsbereichs befinden und die vorhandenen Haselnusssträucher und Walnussbäume zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Adulte Haselmäuse sind sehr ortstreu und besetzen feste Streifgebiete. In den meisten Lebensräumen kommen sie natürlicherweise nur in geringen Dichten (1-2 adulte Tiere / ha) vor. Die Haselmaus ist zudem physiologisch darauf angewiesen, im Herbst ausreichend große Fettreserven anzulegen, um den Winter zu überstehen. Hierfür sind energiereiche Nahrungsquellen, wie Haselnüsse besonders geeignet.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung ist eine Verschlechterung der Habitatbedingungen durch das Wegfallen von potentieller Nahrungsquellen und Nistgelegenheiten aufgrund der geringen Größe der betroffenen Bereiche kaum zu erwarten und für den Erhalt der lokalen Population als unerheblich zu bewerten.

Die Beeinträchtigungen durch potentielle Störungsfaktoren sind als unerheblich einzuschätzen. Untersuchungen zeigen, dass die Haselmaus entgegen früherer Annahmen wenig störsensibel ist und auch im Siedlungsbereich oder im Bereich von Autobahnen regelmäßig angetroffen kann.

Angesichts des allgemeinen Verschwindens von adäquaten Nisträumen muss davon ausgegangen werden, dass die Habitatbedingungen durch den Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs die Neuanlage von Haselnussgehölzen entsprechend gesichert werden sollte. Zur Gewährleistung von permanent geeigneten Habitatbedingungen sind kurz- und mittelfristig das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zusätzlichen Nisthilfen in aussichtsreichen Bereichen im Geltungsbereich oder in der Umgebung zu empfehlen. (Anmerkung: Zur permanenten Sicherung der Lebensraumbedingungen sind Nisthilfen generell vorlaufend anzubringen).

Durch Eingriffe (Baumfällungen) besteht ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren können somit nur bei Einhaltung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausnahmeverfahren

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen und im Rahmen der Potentialabschätzung angenommenen Vogelarten und Nahrungsgästen werden als artenschutzrechtlich relevante Arten **Bluthänfling**, **Haussperling, Girlitz, Stieglitz** und **Wacholderdrossel** betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen bzw. schlechten Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet.

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen**.**

b) Fledermäuse

Im Planungsraum ist das Auftreten von Fledermäusen anzunehmen. Hierbei ist das Auftreten von gebäudebewohnenden Fledermausarten besonders wahrscheinlich. Hierzu sind die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*), das **Große Mausohr** (*Myotis myotis*) sowie **„Bartfledermaus“** zu rechnen. Bei letzterer handelt es sich um die Schwesterarten **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) und **Große Bartfledermaus** (*M. brandtii*).

Da alle heimischen Fledermausarten, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird als Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

c) Haselmaus

Im Planungsraum ist das Auftreten der Haselmaus möglich. Da diese Art, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird als Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

2.2.1 Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sowie von Störungen (BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1-3) sind folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Abrissarbeiten sind im Zeitraum von 1. Okt. - 28. Febr. durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Gebäude zeitnah vor der Maßnahme auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.
- Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten).

Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und ein gewisser Störungspegel auch jetzt schon als gegeben anzusehen ist, sind bestehende Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Tab. 6: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“).

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Status	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Amsel	*Turdus merula*	R	x	x	x	• Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen • Zerstörung von Ruhe und Verlust von Lebensraum	• Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten).
Blaumeise	*Parus caeruleus*	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Elster	*Pica pica*	pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Grünfink	*Carduelis chloris*	pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	R	x	x	x	wie "Amsel"	• Abrissarbeiten sind im Zeitraum von 1. Okt. - 28. Febr. durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Gebäude zeitnah vor der Maßnahme auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. • die Art findet ausreichend adäquate Ausweichhabitate in der Umgebung vor.
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Kleiber	*Sitta europaea*	R	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Kohlmeise	*Parus major*	N, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Ringeltaube	*Columba palumbus*	N, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"

R = Reviervogel pR = potentiell vorkommender Reviervogel N = Nahrungsgast pN = potentiell vorkommender Nahrungsgast

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) in tabellarischer Form dargestellt (Tab. 7).

Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.

Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein unerheblicher Teilaspekt des potentiellen Nahrungshabitats von Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen können für alle Arten aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl.

Kap. 2.1.3.3). Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Tab. 7: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb).

Trivialname	Art	Status EU-VSRL	Schutz	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Haussperling	*Passer domesticus*	-	§	-	-	-	• synanthrope Art; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Mauersegler	*Apus apus*	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

2.2.3 Art für Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 8). Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung, eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar.

Vögel

Die Hauptkonflikte werden primär durch die Beanspruchung von Gelände und dem damit verbundenen Lebensraumverlust im Bereich der vorgesehenen Bebauung bedingt sein.

Durch Gehölzrodungen, Abrissarbeiten und Veränderungen an Gebäuden können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Bluthänfling**, **Girlitz, Haussperling, Stieglitz** und **Wacholderdrossel** betroffen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen nötig, um den Gesamtzustand der Arten auf lokaler Ebene zu sichern.

Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist somit möglich. Diese können jedoch unter Berücksichtigung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert und ausreichend kompensiert werden (Artspezifische Angaben: siehe Prüftabelle):

- Von einem Abriss der Gebäude sowie Gehölzrodungen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Nistkästen zu ersetzen.
- Besetzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

Erhebliche Beeinträchtigungen können für die häufig im urbanen Bereich anzutreffenden Arten **Bluthänfling**, **Girlitz, Stieglitz** und **Wacholderdrossel** aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und dem im Verhältnis zum Gesamtlebensraum geringen Verlust von Nahrungshabitat ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der ökologischen Funktion ist daher nicht zu erwarten (vgl. Kap. 2.1.3.3).

Durch die verhältnismäßig geringe Störempfindlichkeit der potentiell betroffenen Arten und der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte wird es zu keinen nachhaltigen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Störungen kommen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Fledermäuse

Jagdgebiete und potentielle Transferräume

Für Fledermaus kann das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum haben. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den anzunehmenden Arten allerdings schnell kompensiert. Meist weisen Fledermäuse eine Affinität zur Jagd entlang von linearen Strukturen (Gehölze, Straßen, Gebäude usw.). Da diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorgesehen sind, können nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen. Ebenso werden potentielle Transferrouten erhalten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten zunächst keine Quartiere der Arten identifiziert werden. Die teilweise sehr unauffälligen

Sommerquartiere sind allerdings nur schwer nachweisbar. Zudem wechselt beispielsweise die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnte der Gebäudebestand ein ausreichendes Potential von geeigneten Spalten und Ritzen aufweisen.

Winterquartiere sind aufgrund des Fehlens ausreichend großer Baumhöhlen, der unzureichenden Habitatbedingungen und den artspezifischen Ansprüchen unwahrscheinlich und höchstens für Großes Mausohr und Zwergfledermaus wahrscheinlich.

Durch die im Bebauungsplan mögliche Nutzung können Quartierräume von Fledermäusen tangiert und dauerhaft zerstört werden. Durch Eingriffe (Abriss von Gebäuden) besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren können somit nur bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können überfliegende Individuen sowie räumliche Veränderungen im Jagdhabitat und an den Quartieren betreffen. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die direkte Beleuchtung von Einflugbereichen zu nachhaltigen Störungen führen kann.

Haselmaus

Für die Haselmaus kann das Planungsgebiet einen Teilaspekt des Revierraums darstellen. Hierbei kommt vor allem den Randbereichen mit einem ausreichenden Angebot von Haselnuss eine besondere Bedeutung bei. Aufgrund der fehlenden Nachweise von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist diesen Bereichen allerdings an ehesten eine Bedeutung als Nahrungsraum zuzurechnen. Durch den festgesetzten Erhalt der Haselnussgehölze im Norden des Geltungsbereichs kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren kann bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts.
- Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.
- Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs (wie im Bebauungsplan vorgesehen).
- Neupflanzung von Haselnussgehölzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Tab. 8: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a) Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) abzusehen. b) ggf. Gehölzpflanzungen heimischer Arten c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Girlitz	*Serinus serinus*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a) Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) abzusehen. b) ggf. Gehölzpflanzungen heimischer Arten c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Haussperling	*Passer domesticus*	im Gebäude-bestand möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten	a) Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. b) Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Kolonienistkästen zu ersetzen.

Tab. 8: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbeding-te Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a) Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) abzusehen. b) Gehölzpflanzungen heimischer Arten c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a) Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) abzusehen. b) Gehölzpflanzungen heimischer Arten c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Haselmaus	*Muscardinus avellanarius*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten unwahrscheinlich	a)• Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts. • Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.

Tab. 8: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Haselmaus [Fortsetzung]		möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten unwahrscheinlich	• Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit. • Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs (wie im Bebauungsplan vorgesehen). • Neupflanzung von Haselnussgehölzen.
								b) Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten infolge Verlärmung während Bauarbeiten	b) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig, zeitlich begrenzt wirkt und die Art nicht sensibel auf Störungen reagiert.
								c) Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Brutvorkommen sind wegen dem bereits bestehenden Störungsniveau und der anzunehmenden Gewöhnungseffekte unwahrscheinlich	c) unnötig, die Art nicht sensibel auf Störungen reagiert.
Bartfledermaus	*Myotis brandtii, M. mystacinus*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) unerhebliche Störung des Jagdgebietes b) unerheblicher Verlust von Leitstrukturen c) ggf. Verlust von Quartieren.	a) - b) - c) Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Tab. 8: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem bzw. unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Bartfledermaus [Fortsetzung]									
								d) erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswir-kungen sind nicht zu erwarten.	Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Universalhöhle 1FFH) zu kompensieren.
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	nein	ja	nein	nein	nein	nein	wie -**Bartfledermaus-**	wie -**Bartfledermaus-**
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	wie -**Bartfledermaus-**	wie -**Bartfledermaus-**

2.3 Fazit

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg“. Planziel ist die Vereinigung der beiden Grundstücke und Anpassung der Festsetzung für die Zulassung einer nach Vollgeschossen gestaffelten Wohnbebauung.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Aufgrund des Zeitpunkts an Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase sind systematische faunistische Erhebungen nicht möglich.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Haselmäuse auf.

Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Bluthänfling**, **Girlitz, Haussperling, Stieglitz** und **Wacholderdrossel,** die Fledermausarten **„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus** und **Zwergfledermaus** sowie die **Haselmaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vögel

- Von einem Abriss der Gebäude sowie Gehölzrodungen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Nistkästen zu ersetzen.
- Besetzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nach-gewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Fledermäuse

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Haselmaus

- Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts.
- Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.
- Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

- Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs (wie im Bebauungsplan vorgesehen).
- Neupflanzung von Haselnussgehölzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

3 Literatur

BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.

BfN (2007): Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)

BNATSCHG (2009):Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz

EIONET (2009): Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) (2006): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 9. Fassung, Stand Juli 2006

HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I Säugetiere, Wiesbaden.

MEINIG, H, BOYE, BOYE & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 115-153. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.

PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER & PLAN Ö (2015): Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach.

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung Stand 30. November 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 159-227. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.

VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

4 Anhang

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart

..V.. RL Deutschland
..3.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☒	☐	☐	☐
Hessen:	☐	☐	☐	☒

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Familie der Finken (Fringillidae). Wenig territorial. Außerhalb der Brutzeit in dichten Schwärmen, die im Winter mit Stieglitz, Girlitz, Grünling und anderen samenfressenden Arten vermischt sein können.

Lebensraum

Bevorzugt Busch- und Heckenlandschaften im Tiefland. auch am Waldrand, in Wacholderheiden, Baumschulen, Weinbergen, Parks, Friedhöfen und in großen Gärten. Außerhalb der Brutzeit ist er zudem auf Ruderalflächen, Stoppeläckern und ähnlichem.

Wanderverhalten

Typ	Teilzieher, Kurzstreckenzieher
Überwinterungsgebiet	Südwesteuropa
Abzug	ab Ende Juni
Ankunft	ab Ende Februar, meist März bis April
Info	Ursprünglich Teilzieher in Mitteleuropa, heute bis auf die nordöstlichen Verbreitungsgebiete Standvogel

Nahrung

Sämereien von Wildkräutern und Baumsamen.

Fortpflanzung

Typ	Freibrüter		
Balz	ab April	Brutzeit	April bis August
Brutdauer	12-13 Tage	Bruten/Jahr	meist 2
Info	Einzelbrüter, häufig auch lockere Kolonien; saisonale Monogamie. Nest in dichten Hecken und Büschen aus Laub- und Nadelgehölzen		

4.2 Verbreitung

Europa: Fast ganz Europa außer Mittel- und Nordskandinavien sowie Island.. IUCN: Least Concern.
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: 5 – 13 Mio. Brutpaare (BIRDLIFE INTERNATIONAL 2004).
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 10.000-20.000
Zukunftsaussichten: ☐ günstig ☒ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Geltungsbereich bzw. im Umfeld ist das Vorkommen des Bluthänflings möglich (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können eine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

im Umfeld stehen auch weiterhin ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Der Verlust von potentiellen Nistraum sowie von Nahrungsraum ist aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung (Intensivrasen) von als unerheblich einzustufen.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Toleranz des häufig in urbanen Bereichen anzutreffenden Bluthänflings nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Girlitz (*Serinus serinus*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart
..-.. RL Deutschland
..-.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☒	☐	☐	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Kleinste europäische Art der Finken (Fringillidae). Weit verbreiteter Vogel.

Lebensraum

Offene Landschaften in flachen Regionen oder Hanglagen mit von Krautflächen umgebenen Bäumen und Büschen. Aber auch Moore, Berglandschaften, Büsche und Dickichte an Flüssen und Bächen, die Randlagen verschiedenster Waldgesellschaften und das Innere lichter Wälder. Als Kulturfolger kleinräumig und abwechslungsreich bewirtschaftete Siedlungsräume.

Wanderverhalten

Typ	Teilzieher, Kurzstreckenzieher
Überwinterungsgebiet	West- und Südeuropa, Nordafrika sowie im Nahen Osten
Abzug	Mitte September bis Mitte Oktober
Ankunft	Anfang März bis Mitte Mai
Info	

Nahrung

Hauptsächlich Samen, Blattspitzen und Knospen. Besonders während Jungenaufzucht auch Insekten.

Fortpflanzung

Typ	Freibrüter		
Balz	April bis Juli	Brutzeit	April bis Mai, Juni bis Juli
Brutdauer	12-14 Tage	Bruten/Jahr	2
Info	Einzelbrüter, saisonale Monogamie. Gesang vereinzelt bereits im Winter. Nest in Sträuchern, Bäumen, Rankenpflanzen; bevorzugt Obstbäume und Zierkoniferen.		

4.2 Verbreitung

Europa: Ursprünglich Mittelmeerraum und Südeuropa; seit 19. Und 20. Jahrhundert Ausbreitung über weite Teile Europas. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 150.000 - 300.000

Zukunftsaussichten: ☒ günstig ☐ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Geltungsbereich bzw. im Umfeld ist das Vorkommen des Girlitzes möglich (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können eine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

im Umfeld stehen auch weiterhin ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Der Verlust von potentiellen Nistraum sowie von Nahrungsraum ist aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung (Intensivrasen) von als unerheblich einzustufen.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Toleranz des häufig in urbanen Bereichen anzutreffenden Girlitzes nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)	☐ **ja**	☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Haussperling (*Passer domesticus*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart
..V.. RL Deutschland
..V.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☒	☐	☐	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Familie der Sperlinge (Passeridae). Typischer Kulturfolger und in seinem Vorkommen stark an den Menschen gebunden. Sehr gesellig. Ab Herbst in gemischten Trupps mit Feldsperling und teilweise anderen Arten. Nach deutlichen Bestandsrückgängen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Vorwarnliste bedrohter Arten.

Lebensraum

Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologische Gärten, Vieh- oder Geflügelfarmen. Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Büschen und Bäumen; auch an oder in Gebäuden.

Wanderverhalten

Typ	Standvogel
Überwinterungsgebiet	-
Abzug	-
Ankunft	-
Info	Nach erster Brutansiedlung sehr ortstreu. Im Spätsommer Zusammenschluss zu Schwärmen, bereits ab Herbst Rückkehr der Brutpaare zum Nistplatz

Nahrung

Sämereien von kultivierten Getreidearten, Wildgräsern und -kräutern. Von Frühjahr bis Sommer auch Insekten und andere Wirbellose. Vor allem in der Stadt auch Nahrungsreste des Menschen.

Fortpflanzung

Typ	Höhlen-/Nischenbrüter		
Balz	ab Dezember	Brutzeit	März bis August, Früh- und Winterbruten nachgewiesen
Brutdauer	11-12 Tage	Bruten/Jahr	2-4, meistens 3
Info	Koloniebildung; dauerhaft monogam. Nest in alten Spechthöhlen, Gebäudehöhlen, unter Dächern, Felswänden oder Nistkästen. Auch in Storchenhorsten, lärmenden Industriehallen und großen Supermärkten. Nester aus verschiedenen Materialien wie Stroh, Gras und Plastikteilen.		

4.2 Verbreitung

Europa: ganz Europa mit Ausnahme von Sardinien. IUCN: Least Concern.

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 165.000 – 293.000 geschätzt. Trotz des großen Verbreitungsgebiets ist jedoch ein Bestandsrückgang zu verzeichnen.

Zukunftsaussichten: ☐ günstig ☒ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell

Im Geltungsbereich konnte das Vorkommen des Haussperlings nachgewiesen werden. Hierbei ist allerdings unklar, ob sich im Geltungsbereich auch Ruhe- und Fortpflanzungsstätten befinden. Aufgrund der Fassadenstruktur sind diese als unwahrscheinlich einzustufen (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können eine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Nistkästen zu ersetzen.
- Besetzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Umfeld stehen auch weiterhin ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Der Verlust von potentiellen Nistraum sowie von Nahrungsraum ist aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung (Intensivrasen) von als unerheblich einzustufen.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Besetzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Toleranz des synanthropen Haussperlings nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart
..-.. RL Deutschland
..V.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☒	☐	☐	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Familie der Finken (Fringillidae). In Deutschland eher selten, wird aber von Norden nach Süden zu immer häufiger. Wenig territorial. Außerhalb der Brutzeit in kleinen Gruppen, aber auch in Schlafgemeinschaften mit bis zu 40 Exemplaren, die im Winter mit Schwärmen von Bluthänfling, Girlitz und Grünling vermischt sein können.

Lebensraum

Halboffene strukturreiche Landschaften mit abwechslungsreichen Strukturen; besonders häufig im Bereich von Siedlungen an Ortsrändern, aber auch in Kleingärten oder Parks. Feld- und Ufergehölze, Obstbaumgärten, lockere Baumbestände oder Baum- und Gebüschgruppen bis zu lichten Wäldern, Hochstaudenflure, Brachen und Ruderalstandorte.

Wanderverhalten

Typ	Teilzieher, Kurzstreckenzieher
Überwinterungsgebiet	Westeuropa
Abzug	Oktober bis November
Ankunft	Anfang März bis Mitte Mai
Info	Im Herbst und Winter vor allem in offenen Landschaften mit stehengebliebenen Stauden, wie Straßenränder oder Ruderalflächen

Nahrung

Halbreife und reife Sämereien von Stauden, Wiesenpflanzen und Bäumen.

Fortpflanzung

Typ	Freibrüter		
Balz	(März)April bis Mai	Brutzeit	April bis August
Brutdauer	11 13 Tage	Bruten/Jahr	2-3
Info	Bildung von Brutgruppen; saisonale Monogamie. Nest auf äußersten Zweigen von Laubbäumen oder in hohen Büschen, stets gedeckt		

4.2 Verbreitung

Europa: Westeuropa bis Sibirien. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: 12 – 29 Mio. Brutpaare in Europa

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 30.000 - 38.000

Zukunftsaussichten: ☐ günstig ☒ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Geltungsbereich bzw. im Umfeld ist das Vorkommen des Stieglitzes möglich (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können eine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

im Umfeld stehen auch weiterhin ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Der Verlust von potentiellen Nistraum sowie von Nahrungsraum ist aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung (Intensivrasen) von als unerheblich einzustufen.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Toleranz des häufig in urbanen Bereichen anzutreffenden Stieglitzes nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart
..-.. RL Deutschland
..-.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☒	☐	☐	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Familie der Drosseln (Turdidae). Die Art hat ihr Areal in den letzten etwa 200 Jahren stark nach Westen ausgedehnt. Wacholderdrosseln sind gesellige Vögel. In Deutschland sieht man die Wacholderdrossel sehr häufig als Wintergast in großen Schwärmen mit der Rotdrossel.

Lebensraum

Halboffene Landschaften, große Parks, Waldränder, Gärten mit altem Baumbestand und Obstplantagen. Wichtige Habitatelemente: Flächen mit frischen bis feuchten Böden, niedriger grasiger Vegetation für Nahrungssuche und höheren Bäumen und Büschen für Nestanlage. Nahrungsflüge meist nur bis in 250 m Entfernung vom Brutplatz.

Wanderverhalten

Typ	Kurzstreckenzieher
Überwinterungsgebiet	v.a. Mittel- und Südwesteuropa, Mittelmeerraum
Abzug	Ende September bis Ende November
Ankunft	ab Mitte Februar
Info	Zug und Rast in Trupps und kl. Schwärmen; Rast häufig auf Wiesen oder Äckern

Nahrung

Tierische und pflanzliche Bestandteile. Im Frühjahr und Sommer überwiegend Regenwürmer; ab Sommer Beeren und andere Früchte einschließlich Fallobst, die im Herbst und im Winter den überwiegenden Teil der Nahrung bilden.

Fortpflanzung

Typ	Freibrüter		
Balz	März bis April	Brutzeit	April bis Mai, Juni bis Juli
Brutdauer	10-13 Tage	Bruten/Jahr	1-2
Info	Brut meist in Kolonien; Nest in Bäumen oder Gebüsch aus Lehm und Gras		

4.2 Verbreitung

Europa: große Teile der mittleren und nordöstlichen Paläarktis. In Europa von Norwegen bis zum Südrand der Alpen und in die mittlere Ukraine. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 20.000 – 35.000

Zukunftsaussichten: ☐ günstig ☒ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Geltungsbereich bzw. im Umfeld ist das Vorkommen der Wacholderdrossel möglich (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können eine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

im Umfeld stehen auch weiterhin ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Der Verlust von potentiellen Nistraum sowie von Nahrungsraum ist aufgrund der geringen Größe und der geringen ökologischen Bedeutung (Intensivrasen) von als unerheblich einzustufen.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen (§ 39 BNatSchG) ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Toleranz des häufig in urbanen Bereichen anzutreffenden Wacholderdrossel nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

„Bartfledermaus“: der Artenkomplex der Schwesterarten **Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)** und **Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)** ist akustisch schwer zu trennen. Daher werden hier beide Arten beschrieben.

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

2. Schutzstatus, Gefährdung (RL)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
☒	FFH-RL- Anh. IV - Art		**unbekannt**	**günstig**	**ungünstig-unzureichend**	**ungünstig-schlecht**
☐	Europäische Vogelart	**EU:**	☐	☐	☒	☐
..V..	RL Deutschland	**Deutschland:**	☐	☐	☒	☐
..2..	RL Hessen	**Hessen:**	☐	☐	☒	☐
..-..	ggf. RL regional					

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

2. Schutzstatus, Gefährdung (RL)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
☒	FFH-RL- Anh. IV - Art		**unbekannt**	**günstig**	**ungünstig-unzureichend**	**ungünstig-schlecht**
☐	Europäische Vogelart	**EU:**	☐	☐	☒	☐
..V..	RL Deutschland	**Deutschland:**	☐	☒	☐	☐
..2..	RL Hessen	**Hessen:**	☐	☒	☐	☐
..-..	ggf. RL regional					

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Gehört zu den kleinen einheimischen Fledermausarten; nur etwas größer als die ähnliche Kleine Bartfledermaus (*M. mystacinus*). Tragus lang und spitz, das Fell auf der Oberseite hellbraun und der Unterseite hellgrau.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Kleinste der in Europa vorkommenden *Myotis*-Arten. Der spitze Tragus erreicht mehr als die halbe Ohrlänge und ist an der Basis nicht aufgehellt (im Unterschied zur Großen Bartfledermaus).

Nahrung

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Kleine, weichhäutige Insekten, wie Kleinschmetterlinge, Tipuliden, Zuckmücken und Spinnen. Sehr wendiger, wellenartiger Flug; oft vegetationsnah in Bodennähe bis in die Kronenbereiche von Bäumen. Über Gewässern ähnlich der Wasserfledermaus, aber mit größerem Abstand zur Oberfläche.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Sehr vielfältig; vor allem Dipteren, Lepidopteren und Araneaen wurden nachgewiesen, aber auch Hymenopteren, Trichopteren, Coleopteren und andere Insektenordnungen. Flug ähnlich der Großen Bartfledermaus.

Lebensraum und Quartiere

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Jagdhabitat	In Wäldern, an Gewässern oder entlang linearer Strukturen, wie Hecken, Waldränder und Gräben. Meist bis zu 10 km vom Quartier entfernt
Sommerquartier	Spalten an Gebäuden und Bäumen, z.B. hinter abstehender Rinde oder in Stammspalten.
Wochenstube	Spalten an und in Gebäuden; auch Fledermauskästen. Meist 20-60, oft auch über 200 Tiere
Winterquartier	Höhlen, Stollen und Keller; teilweise frei hängend oder in Spalten verkrochen
Info	Gemischte Quartiere mit Rauhaut- und Mückenfledermaus möglich.

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Jagdhabitat	Strukturreiche offene und halboffene Landschaften mit einzelnen Gehölzbeständen und Hecken. Auch Streuobstwiesen, Gärten, Fließgewässer und Wälder
Sommerquartier	Spalten an und in Gebäuden; auch hinter abstehender Baumrinde
Wochenstube	Spalten an und in Gebäuden; 20-60, selten bis mehrere Hundert Tiere
Winterquartier	Höhlen, Bergwerke, Bergkeller; selten Felsspalten
Info	Quartierwechsel häufig alle 10-14 Tage. Oft gemischte Wochenstuben mit Zwergfledermäusen und Einzeltieren anderer Arten

Jahresrhythmus

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Wochenstubenzeit	Mitte Mai bis Ende Juli
Ankunft Sommerquartiere	ab Ende März
Abzug Sommerquartiere	bis Ende August aus Wochenstuben, bis Ende Oktober aus Zwischenquartier
Wanderung	Zw. Sommer- und Winterquartier meist unter 40 km, teils weit über 100 km
Info	weitgehend ortstreu

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Wochenstubenzeit	Ende Mai bis Mitte August
Ankunft Sommerquartiere	ab Ende März
Abzug Sommerquartiere	bis Ende August aus Wochenstuben, bis Ende Oktober aus Zwischenquartier
Wanderung	Wanderungen zwischen Sommer- und Winterquartier sind selten
Info	teilweise Jahresquartiere

4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Europa: Nachweise aus meisten Ländern Mitteleuropas sowie aus Schweden und Finnland. Im Süden bis Höhe der Alpen und über Balkan nach Südosten. In Deutschland Wochenstuben aus verschiedenen Landesteilen mit leichter Häufung im Norden bekannt. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als ungünstig (unfavourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als ungünstig ein (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): 3 Wochenstuben, 6 weitere Reproduktionshinweise. Insgesamt gehört sehr seltene Fledermausart in Hessen ohne erkennbare Schwerpunktvorkommen (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006)
Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (FFH-Richtlinie 2013)

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Europa: Nachweise von Nordspanien, aus ganz Mitteleuropa und weiten Teilen Skandinaviens bis nach Osteuropa. Ganz Deutschland; in nördlichen Bundesländern fehlen Wochenstubennachweise. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als ungünstig (unfavourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als günstig ein (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Flächendeckend, jedoch noch erhebliche Kartierungslücken. Vermutlich bisher nur kleiner Teil der Kolonien entdeckt (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006)
Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Planungsraum ist das Vorkommen der Bartfledermaus mit Quartieren im Gebäudebestand möglich (vgl. Kap.

2.1.4.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet könnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche sind im Verhältnis zum Gesamtlebensraum unerheblich. Veränderungen am Baumbestand (Verlust von Gehölzen usw.) werden somit nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☒ FFH-RL- Anh. IV - Art
☐ Europäische Vogelart
..G.. RL Deutschland
..2.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☐	☐	☒	☐
Hessen:	☐	☒	☐	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Eine der großen einheimischen Arten. In der Länge ihres Unterarms von 48-56 mm wird sie nur von Großem Mausohr und Großem Abendsegler an Größe übertroffen, im Gewicht reicht sie sogar an diese heran.

Nahrung

Hauptsächlich große Schmetterlinge und Käfer sowie Dipteren. Beutefang im wendigen Flug entlang von Vegetationskanten, beim Umkreisen von Einzelbäumen oder im freien Luftraum. Auch Absammeln (Käfer) von frisch gemähter Wiese oder Baumkronen

Lebensraum und Quartiere

Jagdhabitat	Meist Offenland: Baumbestandene Weiden, Gärten, Parks, Hecken und Waldränder; Laternen
Sommerquartier	Versteckte Mauerspalten, Holzverkleidungen, Dachüberstände und Zwischendächer
Wochenstube	Spalten an und in Gebäuden; 10-60, vereinzelt 300 Tiere
Winterquartier	Meist Spaltenquartiere
Info	Natürliche Quartiere in Baumhöhlen oder Felsspalten nur aus Südeuropa bekannt. Z.T. Quartierwechsel im Verbund. Häufig selbe Wochenstuben

Jahresrhythmus

Wochenstubenzeit	Ab Anfang Mai
Ankunft Sommerquartiere	März bis April
Abzug Sommerquartiere	Oktober bis November
Wanderung	Winterquartiere meist im Radius von 50km um Sommerquartiere
Info	Teilweise Jahresquartiere

4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten

Europa: In Süd-, Mittel- und Osteuropa weit verbreitet, z.T. recht häufig. Im Norden in Südengland, weiten Teilen Dänemarks und dem äußersten Süden Schwedens. Es gibt Hinweise, dass sich die Art nach Norden ausbreitet. In Deutschland Art flächendeckend verbreitet, mit Schwerpunkt in der norddeutschen Tiefebene. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als ungünstig (unfavourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17).

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als ungünstig ein (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html).

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Wochenstuben 164. Hauptsächlich Südhessen und Marburg-Biedenkopf. zahlreiche neue Hinweise auch aus Nord- und Osthessen (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006a)

Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Planungsraum ist das Vorkommen der Breitflügelfledermaus mit Quartieren im Gebäudebestand möglich (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet könnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche sind im Verhältnis zum Gesamtlebensraum unerheblich. Veränderungen am Baumbestand (Verlust von Gehölzen usw.) werden somit nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)	☐ **ja**	☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☒	FFH-RL- Anh. IV - Art
☐	Europäische Vogelart
..-..	RL Deutschland
..3..	RL Hessen
..-..	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☐	☒	☐	☐
Deutsch-	☐	☒	☐	☐
Hessen:	☐	☒	☐	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Eine der kleinsten einheimischen Fledermäuse. Von der neu entdeckten Schwesterart, der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus),* unterscheidet sie sich neben kleinen morphologischen Unterschieden (z.B. Penisfarbe), vor allem durch die mittlere Ruffrequenz von 45 kHz (Mückenfledermaus: 55 kHz).

Nahrung

Generalist; vorwiegend kleine Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlinge. Beutefang im wendigen, kurvenreichen Flug. Oft Patrouille linearer Strukturen. Häufig an Straßenlaternen zu finden.

Lebensraum und Quartiere

Jagdhabitat	Siedlungsbereich, Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen. Jagd auch über Gewässern
Sommerquartier	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden; auch Felsspalten und hinter Baumrinde
Wochenstube	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden. Meist 50-100, selten 250 Tiere
Winterquartier	Mehrere hundert in Felsspalten, unterirdischen Höhlen und (auch vereinzelt) in Gebäuden; bis zu 50000 in Schloss- und Burgkellern in Massenquartieren möglich
Info	Wochenstubenkolonien wechseln durchschnittlich alle 12 Tage ihr Quartier

Jahresrhythmus

Wochenstubenzeit	Anfang Juni bis Ende August
Ankunft Sommerquartiere	Ab Anfang März
Abzug Sommerquartiere	Oktober bis November
Wanderung	SQ liegen im Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier
Info	Schwärmen an großen Winterquartieren von Mai bis September, v.a. August. Regelmäßig Invasion in leerstehende Gebäude oder Wohnungen hauptsächlich durch Jungtiere auf dem Weg zum Winterquartier

4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten

Europa: Ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als günstig (favourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als günstig ein (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Häufigste Fledermausart Hessens. Bestand Landkreis Marburg-Biedenkopf knapp 120.000 adulte Tiere. Einzige Fledermausart, bei der momentan keine flächige Gefährdung anzunehmen ist (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006a)

Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Planungsraum ist das Vorkommen der Zwergfledermaus mit Quartieren im Gebäudebestand möglich (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet könnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche sind im Verhältnis zum Gesamtlebensraum unerheblich. Veränderungen am Baumbestand (Verlust von Gehölzen usw.) werden somit nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☒ FFH-RL- Anh. IV - Art
☐ Europäische Vogelart
..G.. RL Deutschland
..D.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☐	☐	☒	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Kleinste in Deutschland vorkommende Art aus Familie der Bilche (Gliridae). Sehr guter Kletterer; vermeidet Bodenkontakt und benötigt Baum- und Strauchschicht zum Erschließen neuer Reviere. Durch Fragmentierung und Zerstörung der Lebensräume ist der Bestand der Haselmaus in Deutschland zurückgegangen.

Lebensraum

Laub- und Mischwälder mit reichem Unterwuchs, strukturreichen Waldsäumen und breiten Hecken. Besonders beliebt sind Haselsträucher (*Corylus avellana*). Vielseitiger Nahrungsbedarf muss gedeckt sein.

Jahresrhythmus

Nest	Faustgroßes Kugelnest aus Zweigen, Gras und Blättern in Baumhöhlen, Nistkästen, Astgabeln von Bäumen und Sträuchern oder im Blattwerk von (Brombeer-)Sträuchern
Paarungszeit	ab März/April
Winterschlaf	Oktober/November bis März/April
Winterhabitate	Frostsicher in Erdhöhlen, Baumstümpfen, Laubstreu oder Reisighaufen; auch Baumhöhlen oder Nistkästen
Aktivität	Sehr scheu, dämmerungs- und nachtaktiv. Meist nur bis 70 m vom Nest entfernt
Info	Im Winterschlaf oft zu mehreren vergesellschaftet. Sehr ortstreu mit festen Streifgebieten

Nahrung

Im Frühjahr vor allem Knospen, Blüten und Pollen. Im Sommer Früchte und Beeren, aber auch Insekten, Schnecken, Würmer oder Vogeleier. Im Herbst fettreiche Nahrung wie Haselnüsse, Eicheln, Bucheckern und Kastanien.

Fortpflanzung

Von Mai bis August werden 2-5 Junge geboren; ggf. zweiter Wurf bis in den September. Die Aufzucht der Jungtiere dauert 6-8 Wochen, wofür ein etwas größeres Nest angelegt wird.

4.2 Verbreitung

Europa: Von Südschweden bis zum Mittelmeer und Vorderasien. Fehlt in Teilen Großbritanniens und Skandinaviens, in Irland und auf der Iberischen Halbinsel. In Deutschland vor allem in Mittelgebirgen; lückenhaft in Norddeutschland. IUCN: Least Concern.

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Verbreitung lückenhaft und oft regional begrenzt

Zukunftsaussichten: ☒ günstig ☐ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell

Im Planungsraum ist das Vorkommen der Haselfledermaus möglich (vgl. Kap. 2.1.5.2 Ergebnis). Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Erhalt der Haselnussgehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs kommt es höchsten zu unerheblichen Verlusten von Gehölzen. Im Rahmen der Begehungen konnten keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts.
- Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.
- Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs (wie im Bebauungsplan vorgesehen).
- Neupflanzung von Haselnussgehölzen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

Durch den Erhalt der besonders wertvollen Gehölzbereiche wird es zu keinen erheblichen Habitatverlusten kommen. Zudem bestehen im Umfeld auch weiterhin ausreichend geeignete Habitatvoraussetzungen. Hinsichtlich der geplanten Nutzung ist eine Verschlechterung der Habitatbedingungen durch das Wegfallen von potentieller Nahrungsquellen und Nistgelegenheiten somit wegen der geringen Größe der betroffenen Bereiche kaum zu erwarten und für den Erhalt der lokalen Population als unerheblich zu bewerten.

Die geplanten Neupflanzungen ersetzen langfristig die verschwindenden Gehölze. Durch eine geschickte Artenzusammensetzung können hierdurch die Habitatvoraussetzungen aufgewertet werden.

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet könnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts.
- Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Erhebliche Beeinträchtigungen durch potentielle Störungsfaktoren sind als unerheblich einzuschätzen. Untersuchungen zeigen, dass die Haselmaus entgegen früherer Annahmen wenig störsensibel ist und auch im Siedlungsbereich oder im Bereich von Autobahnen regelmäßig angetroffen kann.

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche sind im Verhältnis zum Gesamtlebensraum unerheblich. Veränderungen am Baumbestand (Verlust von Gehölzen usw.) werden somit nur unerhebliche Störungen bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐	**<u>liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**
☐	**sind die <u>Ausnahmevoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt</u>!**

Biebertal, 15.07.2016

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

GUTACHTEN

Nr. L 8181

im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan "Raiffeisenstraße / Pestalozziweg" der Stadt Neu-Anspach

hier: Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen

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

VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Neu-Anspach Bereich Bauen, Wohnen und Umwelt Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach
Ausgestellt am:	11. August 2016
Anzahl der Ausfertigungen:	3fach Auftraggeber 1fach Auftragnehmer
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Datum: 11.08.2016

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
L8181-NeuAnspach.docx

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

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 10.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Raiffeisenstraße / Pestalozziweg" der Stadt Neu-Anspach gefasst, wobei im Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,4 ha die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA beabsichtigt wird.

Abb. 1: Plankarte des Bebauungsplans

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude mit zwischen V und III Vollgeschossen. In dem Wohngebäude sollen insgesamt max. 45 Wohneinheiten entstehen, wobei die erforderlichen Anwohnerstellplätze in einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 100 Pkw-Stellplätzen nachgewiesen werden sollen, wobei die Zufahrt über eine entsprechende Rampe entlang der westlichen Fassade des Wohngebäudes erfolgen soll (siehe Abb. 1, Kennzeichnung TG).

Wie aus der Abbildung 1 weiter ersichtlich ist, grenzen an das Plangebiet im Norden und Osten Gärten und kleinere Wohngebäude an. Im relevanten Bereich um die Tiefgarageneinfahrt schließt sich in einem Abstand von ca. 30m im Westen der Wohnblock „Weißer Riese" mit VII Vollgeschossen an. Südlich der Raiffeisenstraße liegt ein Seniorenpflegeheim mit V Vollgeschossen, wobei die Mindestentfernung zwischen diesem Gebäude und dem vorgesehenen Einfahrtsbereich von der Raiffeisenstraße zur Tiefgaragenrampe ebenfalls ca. 30m beträgt.

Mit Bezug auf das von der Stadt Neu-Anspach vorgelegte Schreiben des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, vom 26.05.2016 mit dem Az. 60.00.06 nehmen wir zur Thematik der Lärmemissionen/Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der Tiefgarage wie folgt Stellung:

Parkplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten können aus schalltechnischer Sicht wie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG behandelt werden. Die Beurteilung findet demnach nach den Kriterien der TA Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen statt. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind, und
b) nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung **unvermeidbare** schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

In dem Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20 Juli 1995 (Az.: 3 S 3538/94) werden Zweifel darüber geäußert, ob die in TA-Lärm enthaltenen Zumutbarkeitsgrenzen auf die Geräusche von Kfz-Verkehr im Bereich der Zufahrt einer Tiefgarage für eine Wohnanlage anwendbar ist. Bei baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig seien, müsse das „Spitzenpegelkriterium" jedoch in jedem Falle außer Betracht bleiben. Denn bezüglich dieser Garagen und Stellplätze sei davon auszugehen, dass sie auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Das zitierte Gerichtsurteil des VGH Baden Württemberg stellt die Rechtsauffassung eines oberen Verwaltungsgerichtes Gerichtes dar, die nach der Auffassung des Gutachters pragmatisch mit dem Thema Anwohnerparken umgeht. Es wird hier nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass nach Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, die auch in Hessen regelmäßig Anwendung findet, zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums in der Nachtzeit Mindestabstände zwischen den Stellplätzen und den Immissionsorten von 15 m in Mischgebieten von ca. 28 m in Allgemeinen Wohngebieten und Kurgebieten gar von 43 m benötigt werden. Diese Abstände lassen sich in der Regel gerade in Ballungsräumen nicht realisieren, weshalb bei der Beurteilung von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig sind, üblicherweise von einer Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums abgesehen wird.

Auch nach den Hinweisen des Landes Thüringen handelt es sich bei nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Parkplätzen (Parkhäuser, Stellplätze, Garagen etc.) um Anlagen im Sinne der TA Lärm. Somit sind diese Parkplätze auch wie alle anderen Anlagen zu bewerten. Allerdings wird bei Anwendung des Spitzenpegelkriteriums die Schaffung von Parkstellflächen vor allem im innerstädtischen Bereich erschwert oder gar verhindert. Da es sich jedoch bei den Parkplätzen um im Sinne des BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage handelt, ist bei

der Prüfung auf Abhilfemaßnahmen insbesondere Nr. 4.3 TA Lärm maßgeblich. Sind alle Möglichkeiten der Lärmminderung, soweit diese verhältnismäßig sind, ausgeschöpft, sind die auch weiterhin über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmimmissionen von Betroffenen hinzunehmen.

Ein pauschaler Verzicht auf die Anwendung bzw. Prüfung des Spitzenpegelkriteriums ist allerdings nicht möglich. Im Übrigen bedürfen solche Parkflächen der Zustimmung der Baubehörde, welche im Rahmen der Abwägung zwischen der Schaffung von Parkraum und dem Schutzanspruch der Anwohner ggf. im Rahmen einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall nach Ziffer 3.2.2 TA Lärm zu entscheiden hat.

Nach den Hinweisen zur TA Lärm 98 des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 2001 (LAI-Hinweise), **Kriterien für eine ergänzende Prüfung im Sonderfall**, sind alle Umstände für die Beurteilung entscheidend, die sich in der konkreten Situation auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung auswirken können. Die Zumutbarkeit kann höher anzusetzen sein, wenn eine sozial anerkannte Tätigkeit nur an einem bestimmten Standort durchgeführt werden kann oder wenn die geräuschverursachende Tätigkeit einem gesellschaftlich wünschenswerten Zweck dient. Die Sonderfallprüfung ermöglicht eine Berücksichtigung derartiger Gesichtspunkte, die für die Beurteilung des Einzelfalls entscheidende Bedeutung haben können, sich jedoch nicht dafür eignen, typisiert in das Prüfschema der Regelfallprüfung übernommen zu werden.

Nach der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Im Bereich des südlich angrenzenden Pflegewohnheims gelten an den Fenstern von Pflege- und Bettenräumen die objektbezogenen Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 Buchstabe f von

tagsüber	45 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

Wie die Erfahrung zeigt, lassen sich insbesondere im Tageszeitraum die sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für Pflegeeinrichtungen häufig nur in abgeschlossenen Kur- und Klinikgebieten einhalten. Das Ergebnis eines sachgerechten Abwägungsprozesses im Bereich von Pflegeeinrichtungen im innerstädtischen Bereich ist daher regelmäßig, dass eine erhöhte Belästigung oder gar eine gesundheitsschädigende Beeinträchtigung der pflegebedürftigen Anwohner auch dann noch nicht gegeben ist, wenn die Immissionsrichtwerte für Reines oder Allgemeines Wohngebiet nach Ziffer 6.1 TA Lärm, Buchstabe d bzw. e, nicht überschritten werden.

tagsüber	50 bzw. 55 dB(A)	und
nachts	35 bzw. 40 dB(A)	

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In Kurgebieten sowie in reinen und allgemeinen Wohngebieten findet zusätzlich ein Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (an Werktagen von 06:00 - 07:00 Uhr und von 20:00 - 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 06:00 - 09:00 Uhr, von 13:00 - 15:00 Uhr und von 20:00 - 22:00 Uhr) Anwendung.

In der vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz veröffentlichten "Parkplatzlärmstudie", 6. vollständig überarbeitete Auflage von 2007, werden die Ergebnisse von meßtechnischen Untersuchungen, verbunden mit zusätzlichen Zählungen der Anzahl der Fahrzeugbewegungen an verschiedenen Parkplätzen, vorgestellt und als Grundlage für Planungsempfehlungen bei Parkplätzen aus schallschutztechnischer Sicht benutzt. In der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie wird die Frequentierung von Parkplätzen und Tiefgaragen an Wohnanlagen wie folgt angegeben.

Tabelle 1: Bewegungen (Ein- oder Ausparken) / Stellplatz und Stunde für Tiefgaragen von Wohnanlagen nach Tabelle 3 Parkplatzlärmstudie

Zeitraum	Bewegungen / Stellplatz und Stunde
Tagsüber von 06:00 und 22:00 Uhr	0,15
Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	0,02
ungünstigste Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr)	0,09

Somit ergeben sich jeweils gerundet für die insgesamt 100 Anwohnerstellplätze in den o. g. Zeiträumen die Bewegungen der folgenden Tabelle 2:

Tabelle 2: Bewegungen bei 100 Anwohnerstellplätzen in der Tiefgarage

Zeitraum	Bewegungen 100 Tiefgaragenstellplätze
Tagsüber von 06:00 und 22:00 Uhr	240
Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	16
ungünstigste Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr)	9

Im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen bieten Tiefgaragen den Vorteil, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe kein unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

...

Bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
- Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
- Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere" Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz

Ralf Huber
(Stellvertreter fachlich Verantwortlicher Bereich V)

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)