



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

18. August 2017

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **24.08.2017**  
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 8. 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/7/2017 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 07.06.2017**
- 2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung**
- 3. Beratungspunkte**
  - 3.1 60-17-05 Bebauungsplan Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 163/2017
  - 3.2 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)  
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
2. Entwurfsbeschluss  
Vorlage: 173/2017
  - 3.3 60-16-02 Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd, Stadtteil Anspach  
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
2. Entwurfsbeschluss  
Vorlage: 194/2017

- 3.4 60-17-07 Erweiterung des Baugebietes Westerfeld-West, 2. BA  
1. Grundsatzentscheidung  
2. Bebauungsplan Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 195/2017

**4. Mitteilungen des Magistrats**

entfällt

**5. Anfragen und Anregungen**

gez.  
Wilfried Lang  
Ausschussvorsitzender

# Protokoll

Nr. XII/8/2017

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 24.08.2017

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:20 Uhr

## I. Vorsitzender

Lang, Wilfried

## II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bosch, Corinna  
Gerstenberg, Petra  
Henrici, Rainer (ab Top 3.1)  
Höser, Roland  
Kirberg, Till  
Kulp, Kevin  
Lurz, Günther  
Maas, Rudi  
Strutz, Birger  
Töpferwien, Bernd

## III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger  
Bohusch, Gudula  
Gemander, Reinhard

## IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas  
Hollenbach, Werner

## V. Von der Verwaltung

---

## VI. Als Gäste

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Scherer, Rolf | Seniorenbeirat              |
| Adler, Julian | Planungsbüro Holger Fischer |

---

## 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/7/2017 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 07.06.2017**

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/7/2017 des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss vom 7.6.2017 zu genehmigen

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

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

Entfällt

**3. Beratungspunkte**

**3.1 60-17-05 Bebauungsplan Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 163/2017**

Rudi Maas spricht sich für die Beibehaltung der im jetzigen Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungswerte aus.

Till Kirberg erklärt, dass er sich eine Ausnutzung ähnlich dem Wohn- und Geschäftshaus Gustav-Heinemann-Straße 2/4 vorstellen kann.

Petra Gerstenberg gefällt die geplante Innenentwicklung gut. Sie schlägt vor, erst einmal die Bebauungskonzepte der Bauträger abzuwarten.

Bürgermeister Thomas Pauli plädiert dafür, die Ausnutzungswerte nach Vorlage der Bebauungskonzepte festzulegen.

Kevin Kulp begrüßt, dass an diesem Standort mehr Wohnraum geschaffen werden soll. Allerdings sollte seiner Meinung nach im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass 30 % der Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum (Mietobergrenze 8,50 €/m<sup>2</sup>) verwirklicht werden. Er verweist hierbei auf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und stellt dies zum Antrag.

Viola Feldmann erwidert, dass es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt.

Anmerkung:

Die Ermächtigung nach § 9 Abs 1 Nr. 8 BauGB – „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ – greift hier nicht. Bei dieser Festsetzung muss der begünstigte Personenkreis genau bezeichnet werden. Zu denken ist hierbei an Senioren, Studierende oder Behinderte. Ein geringes Einkommen allein verursacht keinen besonderen Wohnbedarf i.S.d. Nr. 8 (BVerwG Bschluss vom 17.12.1992 – 4 N 2/91 BVerwGE 91, 318- Kommentierung Battis/Krautzberger/Löhr (2014)Baugesetzbuch 12. Auflage, München: CH.Beck

Bernd Töpferwien hält die geplante Bebauung an der Stelle grundsätzlich gut, ist aber der Auffassung, dass frühzeitig mit den Anwohnern gesprochen werden soll. Er regt in diesem Zusammenhang auch an, alle Einwohner der Stadt über Flyer, Homepage oder NAN über die Großbauvorhaben in der Stadt zu informieren.

In der weiteren Aussprache wird dann festgelegt, in die Beschlussfassung jetzt schon die Maßgabe mit aufzunehmen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 nicht überschritten werden darf.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

den Antrag von Kevin Kulp abzulehnen.

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

Weiter wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan für das Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6 a Baunutzungsverordnung 2017 mit der Maßgabe, dass die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 nicht überschritten wird.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 14 bis 25.

2. die Bauherren zu verpflichten, die gesamten Kosten für das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren und für notwendige Veränderungen bzw. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu übernehmen.

**Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**

**3.2 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)**

**1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger**

**Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**2. Entwurfsbeschluss**

**Vorlage: 173/2017**

Bernd Töpfer erkundigt sich, ob in den Schalltechnischen Gutachten auch Reserven für ein stärkeres Verkehrsaufkommen berücksichtigt ist.

Julian Adler führt dazu aus, dass generell Prognosereserven in den Gutachten berücksichtigt werden.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

**1. Regierungspräsidium Darmstadt**

**Schreiben vom 20.12.2016, AZ III 31.2-61 d 02/01-100**

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

Der ca. 0,3 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.

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

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

***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 im Rahmen der Sammelstellungnahme des Hochtaunuskreises keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanänderung. Es wird jedoch angeregt zu bedenken, ob der Name des Bebauungsplanes in Anbetracht eines festgesetzten Wohngebietes der Klarheit dient.

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

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

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 Bauleitplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan angenommen.***

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.***

**2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Schreiben vom 20.01.2017, Az.: 60.00.02**

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

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

Mit dem oben genannten Bauantrag beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen derzeit als Ausgleichsfläche (Blühfläche mit 4 Lerchenfenstern) festgesetzten Bereich, innerhalb des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt, baulich für den sozialen Wohnungsbau nutzen zu können. Hierzu soll der nordwestliche Teilbereich der Fläche in einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Zur Kompensation des mit der Planung einhergehenden Eingriffes in bestehende und rechtskräftige Ausgleichsflächenstrukturen ist die Anlage von 5 jeweils 8 m breiten Streifen geplant, die wechselweise als extensive Frischwiese und Blühstreifen genutzt werden sollen. Dabei unterscheiden sich die Mahd- bzw. die Neuansaatzeitpunkte der verschiedenen Streifen.

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

Zu der Planung ist landwirtschaftlich fachlich sowie aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft folgendes mitzuteilen:

- Durch die geplante Bebauung werden 2.500 m<sup>2</sup> hochwertige landwirtschaftliche Fläche unwiderruflich versiegelt unter Verlust aller Bodenfunktionen.
- Die geplanten Streifen innerhalb der Ausgleichsflächen sind wirtschaftlich landwirtschaftlich nicht nutzbar und stellen reine Pflegeflächen dar, die einen erheblichen Pflege- und Kostenaufwand verursachen werden, um diese in dem festgesetzten Zustand erhalten zu können.
- Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke befinden sich beide in der Mitte zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten, die mit Umsetzung der Planung zerschnitten werden. Im Rahmen einer gerechten Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft ist zu fordern die geplanten Ausgleichsmaßnahmen an die Randzonen der Schläge zu verlagern, um die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Restflächen zu gewährleisten.
- Die in den Festsetzung enthaltene Schließung der Drainagen im Bereich der Ausgleichsflächen führt zu einer Vernässung nicht nur der von der Planung umfassten Parzellen, sondern hat auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und greift damit kurz- bis mittelfristig in den Wert von fremden Eigentum ein, da die Drainagen nicht nur die Einzelflächen entwässern, sondern im Verbund verlegt sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung zu einer deutlichen Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft führt, insbesondere aufgrund der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird dringend gebeten diese in Ihrer Lage aber auch in ihrer Ausgestaltung in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft zu überarbeiten.

Die Verschließung der Drainagen muss aufgrund der Auswirkung auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und damit auch auf Flächen die sich nicht im städtischen Eigentum befinden aus der Planung ersatzlos entnommen werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen entsprochen.***

**Seitens der Stadt Neu-Anspach haben Gespräche mit den Vertretern der Landwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Ergebnis war es möglich die Fläche Flur 4, Flurstück Nr. 98 (alt) durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren zu tauschen. Dadurch wird zumindest die Bewirtschaftungseinheit In der Gaulswiese nicht mehr zerstört. Die Kompensationsfläche Flur 4, Flurstück Nr. 110/3 Im Häuser Grund wurde vom Bewirtschafter soweit akzeptiert, so dass die Stadt Neu-Anspach nunmehr davon ausgeht durch die entsprechende Neuordnung der Fläche und der Einigung mit dem Bewirtschafter den hier vorgetragenen Bedenken soweit wie möglich Abhilfe schaffen zu können.**

Der **Fachbereich Ordnungs-, Straßenangelegenheiten und Verwaltungsservice** begrüßt die Planung und die damit verbundene Förderung des Baus von Sozialmietwohnungen und weist unter dem Aspekt der Wohnbauförderung darauf hin, dass für eine wirksame Unterstützung von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligter Haushalte, insbesondere Beziehern sehr kleiner Einkommen und von Transferleistungen eine Neuausrichtung der Fördersystematik vorgenommen werden müsste. Dies bedeute einerseits eine weitest gehende Konzentration der Fördermittel auf den Mietwohnungsneubau zu Lasten der bisherigen Eigentumsförderung, andererseits müsse der Mietwohnungsneubau noch zielgerichteter ausgerichtet werden.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt die eingereichte Planung hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt zu Kenntnis. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Verkehrsflächen mit einer Fläche von rund 0,3 ha. Des Weiteren sollen zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von insgesamt rund 3.550 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, bitten wir die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

#### Planung

Ergänzend zu den Ausführungen der Begründung auf S. 6 sieht der Regionale Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vor. Laut des allgemeinen Textteils zum Regionalen Flächennutzungsplan sollen diese Gebiete von einer Bebauung bzw. Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden. Die vorgesehene Änderung kann demnach nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es ist zu prüfen, ob es zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung kommen kann, oder ob die Kalt- und Frischluftschneise bzw. die Kalt- und Frischluftentstehung entscheidend beeinträchtigt wird. Hierzu merken wir auch an, dass die im Umweltbericht auf S. 13 beschriebenen Minimierungsmaßnahmen nur teilweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/Reg FNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen (vgl. auch Stellungnahmen RP Darmstadt 26.01.2016 und Regionalverband FrankfurtRheinMain 03.01.2017).**

#### Eingriffsregelung

Innerhalb der textlichen Festsetzungen ist zu erläutern, wie viele Sträucher pro Symbol (Anpflanzung von Laubsträuchern) gepflanzt werden sollen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**In diesem Bebauungsplan gibt es kein entsprechendes Symbol.**



Gemäß der Bilanzierung bzgl. der Grundstücksfreiflächen (Biototyp 11.221) ist in einer textlichen Festsetzung zu regeln, dass 50 % der Grundstücksfreiflächen (exklusive der festgesetzten Heckenpflanzung) zu begrünen sind.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:  
In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung integriert, die den Mindestanteil der Begrünung der Grundstücksfreiflächen auf 30 % festsetzt.***

Im Hinblick auf die angedachte Ausgleichsfläche „Plankarte 2“ ist anzumerken, dass es sich nach aktuellen ALKIS-Daten hierbei um das Flurstück Nr. 110/3 handelt, nicht wie in den Unterlagen angegeben um das Flurstück Nr. 110/1. In den Festsetzungen wäre aufzuführen, dass es sich bei den externen Ausgleichsflächen um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen handelt. Das bedeutet, dass diese Flächen vor Eingriff funktionsfähig hergestellt sein müssen. Der Abschluss der Maßnahmenumsetzung ist der UNB anzuzeigen und Berichte über Effizienzkontrollen sind zeitnah zu übermitteln. Weiter weisen wir darauf hin, dass sich eins der Flurstücke nicht im Eigentum der Stadt befindet und daher eine dingliche Sicherung erfolgen muss, damit dieses Flurstück als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Flurstücksbezeichnungen werden angepasst. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 110/3. Es fand eine Vermessung zur Ausweisung eines Uferrandstreifens (Flurstück 110/2) statt, die noch nicht im Kataster übernommen war.***

In der Tabelle 2 (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) ist der Biotopwert für die befestigte Fläche nach Umsetzung der Planung von „1.350“ Punkten auf „1.530“ Punkte zu korrigieren.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Bilanzierung wird entsprechend geändert.***

#### Artenschutz

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt festgesetzte Kompensationsmaßnahme dient im Wesentlichen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die naturschutzrechtliche Kompensation ist überwiegend mittels Ökokontomaßnahmen erfolgt. Mit der Anlage einer Blühfläche bzw. Feldlerchenfenstern soll der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Diesen Sachverhalt sollte man in der Begründung (S. 7) verdeutlichen.

Wir weisen darauf hin, dass die Planfläche Teil des Schutzkonzeptes für die gefährdeten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn, auch im Zusammenhang mit den B-Plänen Westerfeld West 1. und 2. BA, Heisterbachstraße und Gewerbegebiet Kellerborn ist.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  
Der Umweltbericht (als Teil der Begründung) wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.***

In einem artenschutzfachlichen Planungsbeitrag ist auf die geplante Veränderung der ursprünglichen Kompensationsfläche im Hinblick auf ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen bzgl. der europarechtlich geschützten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn einzugehen. Es ist zu klären, ob die restliche ausgewiesene Kompensationsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung noch als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann (Stichwort u. a. Kulissenwirkung bei der Feldlerche), oder ob auch für diese Fläche ein Ersatzhabitat notwendig wird. Des Weiteren ist unklar, ob die vier festgesetzten Feldlerchenfenster in die verbleibende Kompensationsfläche integriert werden können. Weiter wäre im Fachbeitrag zu ergründen, ob es möglicherweise zu Zielkonflikten zwischen der bestehenden Artenausstattung und der Maßnahmenumsetzung auf den externen Ausgleichsflächen kommen kann.

Wir regen an, für die Prüfung auf mögliche Eintritte der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2015) zu verwenden.

Wir empfehlen, vorsorglich den Hinweis auf den speziellen Artenschutz in den textlichen Festsetzungen (unter Punkt D Hinweise) wie folgt zu ergänzen:

*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 Nm. 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.*

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

***Die Unterlagen werden – wie vorgesehen – um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt, der die besagten Fragestellungen behandelt. Angemerkt sei, dass der angesprochene Hinweis bereits unter Ziffer D3 Planbestandteil ist.***

Weitere Hinweise, Anregungen und Empfehlungen

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. Insbesondere bei den bestehenden Ufergehölzen ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

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

***Der Hinweis betrifft das Bauvorhaben, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.***

Die Baugrenze am Westrand des Plangebietes sollte mind. 8 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze aufweisen. Andernfalls muss davon auszugehen werden, dass das Gebäude ohne Abstand zur angedachten 4 m breiten Hecke errichtet werden kann und somit u.a. kein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung stehen wird. In diesem Zusammenhang weisen wir ebenfalls darauf hin, dass die geplante 4 m breite Abpflanzung für die Ortsrandgestaltung als nicht ausreichend betrachtet werden kann, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zwei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss auszugleichen. Eine breitere Anpflanzung auch mit Gehölzen der Klasse 1 erscheint sinnvoll.

***Der Anregung wird nicht entsprochen.***

***Bei der vorgesehenen Verwendung heimischer Sträucher, die eine durchschnittliche Wuchsbreite und -höhe von rd. 4-5 m aufweisen, ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke gut im zur Verfügung stehenden Bereich realisierbar. Eine landschaftsgerechte und ausreichende Ortsrandeingrünung kann nach hiesiger Auffassung auch durch die Anlage der zweireihigen Hecke erzielt werden, wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes fachgerecht umgesetzt werden und die Pflegemaßnahme entsprechend der geplanten Entwicklung einer freiwachsenden Hecke erfolgt.***

Entsprechend der Festsetzung 2.5.2 des bislang gültigen Bebauungsplans sollte auch für diese überarbeitete Planung eine Regelung getroffen werden, laut welcher pro 5 PKW-Stellplätze mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

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

**Entlang der Michelbacher Straße, dem Bereich in dem Stellplätze zulässig sind, wurden durch ein Planzeichen Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Bei diesem rd. 2.250 m<sup>2</sup> umfassenden Baugrundstück sind insofern keine weiteren Festsetzungen erforderlich.**

Die Festsetzung B 2 sollte dahingehend ergänzt werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorzuziehen ist.

**Der Hinweis wird entgegen genommen.**

**Die Anregung wird als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** äußert erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung des hier geplanten Bebauungsplanes.

Als erstes möchten wir auf unsere Stellungnahme (612-BI-674-14-27) vom 15.08.2014 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt verweisen. In unserer Stellungnahme bemängelten wir damals schon die „Ausschöpfung“ des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich der Michelbacher Straße durch das damals geplante Gewerbegebiet in Verbindung mit den schon vorhandenen Gewerbenutzungen. Die weitere Bebauung entlang der Michelbacher Straße durch die neu eingereichte Planänderung führt, laut uns vorliegender Stellungnahme des TÜV Hessen vom 06.10.2016, zu prognostizierten Beurteilungspegeln von tags 55 dB(A) und nachts von 41 dB(A) an den Immissionsaufpunkten des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund des Heranrückens des geplanten allgemeinen Wohngebietes an die vorhandenen Gewerbegebiete erhöhen sich somit nochmals die prognostizierten Beurteilungspegel der Wohnnachbarschaft zu den Gewerbegebieten zum einen auf den Tagesrichtwert mit 55 dB(A), zum anderen wird eine Richtwertüberschreitung von 1 dB(A) erwartet. Damit ist das „Emissionspotential“ der Wohnbebauung der Michelbacher Straße, im Verhältnis zum neu geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht nur bereits ausgeschöpft, sondern in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit schon jetzt überschritten. In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 15.08.2014 verweisen, in der wir auf gutachterlich nicht berücksichtigte, mögliche Emissionsquellen aus dem Bereich der Michelbacher Straße verwiesen. Dabei handelte es sich um die Annahme bereits vorhandener Luft-Wärme-Pumpen. Auch für den Fall, dass diese im Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes keine Auswirkungen haben sollten, muss die Entwicklungshemmung der Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Geräuscherzeugung, der weiteren Nachbarschaft des neu geplanten Wohngebietes, nach unserer Meinung, im Abwägungsprozess eine besondere Gewichtung erhalten. Schon in unserer Ursprungsstellungnahme schlugen wir deswegen u. a. die zusätzliche Errichtung eines Lärmschutzwalles am damals geplanten Gewerbegebiet in Richtung der Michelbacher Straße vor. Mit der Umsetzung dieses Lärmschutzwalles sollte Entwicklungsmöglichkeit für andere TA- Lärm Quellen wieder gegeben sein. Weiter sollte hier angemerkt werden, dass Luft-Wärme-Pumpen in der Regel baugenehmigungsfrei errichtet werden dürfen, sodass, bei Lärmbeschwerden, evtl. aufwendige Klageverfahren entstehen können.

Zusätzlich führten wir in unserer Stellungnahme vom 15.08.2014 an, dass der angrenzende Bolzplatz keine Berücksichtigung in der damaligen gutachterlichen Bewertung fand. Das nun entstehende allgemeine Wohngebiet wird in mittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Bolzplatz geplant, ohne dass hierfür eine gutachterliche Beurteilung vorliegt. Wir sehen hierin ein Versäumnis und bitten um die Durchführung einer gutachterlichen Bewertung des Geräuschpotentials des mittelbar angrenzenden Bolzplatzes und anschließender Neuauslegung des Bebauungsplanes. Solange dies nicht erfolgt, können wir den Bebauungsplan zum momentanen Zeitpunkt nur ablehnen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Stadt Neu-Anspach hat bezogen auf die Einwendungen der Unteren Immissionsschutzbehörde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Diese gutachterliche Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls als Anlage bei. Die Stellungnahme befasst sich mit dem Thema Gewerbelärm und dem Thema Bolzplatz. Im Ergebnis wird an den getroffenen Festsetzungen bzw. Nicht-Festsetzungen festgehalten. Begründet ist es damit, dass seitens des Gutachters ausgeführt wird, dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Plangebietes welches in direktem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung geplant ist, die**

**Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet zu realisieren ist. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.**

**Im Zusammenhang mit den schalltechnischen Belangen wird auch auf die Stellungnahme des RP Darmstadt vom 26.01.2016/2017 verwiesen. Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Die Stadt Neu-Anspach macht sich die Einschätzung des Gutachters im Rahmen ihrer eigenen städtebaulichen Abwägung zu Eigen.**

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** bittet darum, den Hinweis auf Bodendenkmäler in den textlichen Festsetzungen (Abschnitt D, Punkt 2) dem neuen Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, S. 211 ff.) folgendermaßen anzupassen.

#### **„Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern“**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

**Der Anregung wird entsprochen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der hessenAR-CHÄOLOGIE eigene Stellungnahmen vorbehalten bleiben.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass seitens der hessenArchäologie und des Landesamt für Denkmalpflege Hessen keine Anregungen vorgetragen worden sind.**

### **3. Hessischer Bauernverband e.V. - Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. Schreiben vom 19.01.2017**

Hiermit wollen wir als Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. - auch namens der betroffenen Mitgliedsbetriebe - zu obigen Planungen Stellung nehmen:

1. Grundsätzlich wird unsererseits bezweifelt, dass die vorliegenden Planungen ohne eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes von statten gehen kann. Landwirtschaftlichen Flächen wird in der Regionalplanung inzwischen ein gesteigertes Augenmerk gewidmet, so dass solche Flächen nicht ohne weiteres zur kommunalen Disposition stehen können. Wir regen daher jedenfalls an, den Regionalverband zu involvieren.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/Reg FNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuauflistung des RPS/RegFNP erfolgen (vgl. auch Stellungnahmen RP Darmstadt 26.01.2016 und Regionalverband FrankfurtRheinMain 03.01.2017).**

2. Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes und der einhergehenden Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche wurde bislang nicht ausreichend dargelegt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Auf der Fläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA soll in Verlängerung der Bebauung Michelbacher Straße das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Wohnbebauung soll die Kriterien erfüllen, die einen sozial**

**geförderten Wohnungsbau gestellt werden. Planziel des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. Bauabschnitt“ 1. Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Ergänzend werden in unmittelbarer Nähe Ersatzflächen zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs festgesetzt.**

**Die Stadt Neu-Anspach verfügt insgesamt über kaum noch Wohnbaulandentwicklungsmöglichkeiten. Die Fläche schließt sich unmittelbar an die Bebauung Michelbacher Straße an. Zudem sind die Bereiche nördlich der Michelbacher Straße ebenfalls für die Erschließung von Wohnbauflächen vorgesehen (Bebauungsplan Westerfeld 3. und 4. Bauabschnitt). Die Konzeptionen hierfür gehen auf die letzten 10 Jahre zurück. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wird insofern als vertretbar angesehen.**

- 2.1 Auch wenn die Stadt Neu-Anspach die Eigentümer von Baulücken angeschrieben und zu einem großen Teil negative Antwort erhalten hat, sehen wir in Neu-Anspach ein Nachverdichtungspotential. Es wurde in den eigenen Ausführungen darauf hingewiesen, dass Eigentümer von 8 Baulücken Bereitschaft gezeigt haben, entsprechende Fläche zu verkaufen. Warum diese nicht erworben wurden, an Stelle hochwertige Freifläche zu nutzen, ist nicht nachvollziehbar.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die angesprochenen Flächen befinden sich nicht in Eigentum der Stadt Neu Anspach und sind teilweise inzwischen auch bebaut worden. Darüber hinaus sind diese Flächen für die Umsetzung des geplanten Geschosswohnungsbaus zu klein.**

- 2.2 Verschärfend kommt hinzu, dass Flächen genutzt werden, die bereits als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herhalten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Flächen, die in einem anderen Verfahren als hochwertiger Ersatz extra angelegt wurden, nunmehr wieder geopfert werden sollen mit der Konsequenz, dass ein noch größerer Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschaffen wird, der zu weiteren Flächenverlusten führt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Eine leichte Irritation über die Ausweisung einer Kompensationsfläche und die unmittelbar darauf folgende Inanspruchnahme eines Teilbereichs davon, kann nachvollzogen werden. Unbeachtlich dessen, spricht die bereits vorhandene Erschließung für diese Entwicklung.**

- 2.3 Die Planungen widersprechen nach alledem dem Flächenschutzgebot des § 1a) BauGB.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.**

3. Im Zuge der Planungen kommt es zur Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sollen auf 2 Flurstücken realisiert werden, die in Mitten von bestehenden Bewirtschaftungseinheiten liegen. Wir lehnen die geplante Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

Wir möchten in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf § 15 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz hinweisen. Dort heißt es:

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Es sind unseres Erachtens zwingend Alternativen zu prüfen, da nicht nachvollziehbar ist, warum Bewirtschaftungsschläge auseinandergerissen werden und so die Agrarstruktur vor Ort maßgeblich verschlechtert wird. Der landwirtschaftliche Berufsstand schlägt insoweit die Nutzung von Ökopunkten vor. Sollte der Ersatz nur durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglich sein, muss dringend angeraten werden Flurstücke am Rand einer Bewirtschaftungseinheit zu wählen, wie bspw. Flurstück 100/1, um die Agrarstruktur vor Ort zu erhalten.

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

***Insbesondere zu den vorgreiflichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) haben ausführliche Gespräche mit der Landwirtschaft, den betroffenen Landwirten und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden die ursprünglich diese Flächen als für den durch die Kompensation für den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs als geeignet erachtet hatte.***

***Im Zuge dieser Gespräche konnte das in der Kritik stehende Grundstück Flurstück 98 In den Gaulswiesen durch Flächentausch an das Ende einer Bewirtschaftungseinheit verlagert werden. Dadurch wird die Bewirtschaftungseinheit nicht zerrissen und die hier in Anspruch zu nehmende Fläche für die Kompensation wird an einen Randbereich gelegt, so dass der Eingriff und die Hemmnisse für die Landwirtschaft reduziert werden und gleichermaßen den Anforderungen an die Kompensation Rechnung getragen werden kann.***

***Bezüglich der 2. Fläche Flurstück 110/1 Im Häuser Grund wurde mit dem Bewirtschafter eine Einigung erzielt. Hier soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, der Mehraufwand für eine rebhuhngerechte Bewirtschaftung durch Reduzierung des Pachtzinses ausgeglichen werden.***

***Eine Inanspruchnahme des Ökokontos scheidet für diesen Ersatz aus, auch das angesprochen Grundstück Flurstück 100/1, das im Übrigen zu klein wäre.***

- 3.1 Jedenfalls abzulehnen ist die geplante Kappung und Zerstörung von Drainagesystemen. Zwangsläufig wird hierdurch die gesamte bewirtschaftete Fläche vor Ort durch Vernässung in Mitleidenschaft gezogen. Aufgrund der Topographie können die negativen Auswirkungen auch alle überliegenden Flurstücke betreffen.

Die negativen Auswirkungen durch Vernässung auf eine Vielzahl weiterer landwirtschaftlicher Flurstücke sind zu vermeiden, in dem auf einen Verschluss der Drainagen verzichtet wird.

Nur rein vorsorglich verweisen wir darauf, dass hier seitens der Bewirtschafter und der Eigentümer der betroffenen Flächen Schadensersatzansprüche entstehen können.

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

***Bedingt durch den Flächentausch werden an dieser Stelle auch die Drainagen nicht zerstört, so dass den hier vorgetragenen Anregungen Folge geleistet werden kann.***

4. Wir lehnen die aufgezeigten Planungen aus agrarstrukturellen Gründen ab, sind aber bereit, das weitere Verfahren konstruktiv zu begleiten und bitten um Einbindung des landwirtschaftlichen Berufsstandes.

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

***Die durchgeführten Gespräche und der im Ergebnis erfolgte Flächentausch bzw. die Einigung mit dem Bewirtschafter dokumentieren, dass auch der Stadt Neu-Anspach an einem konstruktiven Austausch mit der Landwirtschaft und deren Vertretern gelegen ist.***

#### **4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 3.01.2017, Az.: Neu-Anspach 6/16/Bp**

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

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist eine „Wohnbaufläche, geplant“ als 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Westerfeld West dargestellt, östlich grenzt „Wohnbaufläche, Bestand“ im Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Michelbacher Straße an. Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden.

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

Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

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

**5. Syna GmbH  
Schreiben vom 19.01.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 03.01.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

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

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

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung 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](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**3.3 60-16-02 Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd, Stadtteil Anspach**  
**1.Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
**2.Entwurfsbeschluss**  
**Vorlage: 194/2017**

In der Aussprache wird angeregt, in den Kaufverträgen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Hinblick auf den Verzicht auf die Geltendmachung von Abwehransprüchen gegen Geräuschemissionen, die von den nahegelegenen Sportanlagen oder der Schießsportanlage des Schützenvereins Freischütz aufzunehmen. Außerdem soll in den Kaufverträgen ein Hinweis aufgenommen werden, dass der Stadt bekannt ist, dass das Baugelände feucht ist und es den Bauherren obliegt ein Bodengutachten einzuholen.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. zum Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße –Süd, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

**I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

**1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung**  
**Schreiben vom 07.08.2017, Az.: 60.00.02**

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

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



Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine Fläche von 5.695 m<sup>2</sup> am südwestlichen Ortsrand von Anspach einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Der Geltungsbereich unterliegt derzeit weit überwiegend einer Nutzung als Pferdekoppel und Mähweide und ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

#### ***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen***

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf die erneute Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen hinzuweisen, so dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren ist. Die Flurstücke unterliegen jedoch schon seit vielen Jahren keiner erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung mehr, sondern werden ausschließlich im Hobby genutzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des in anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Neu-Anspach nachgewiesenen Bedarfs bei einem nur eingeschränkt noch vorhandenem Innenentwicklungspotenzial, wird die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von weiterem Bauland im vorliegenden Fall zurückgestellt.

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das sich ergebende Biotopwertdefizit in Höhe von 94.939 Biotopwertpunkten soll durch die Zuordnung eines Teiles der Ökokontomaßnahme Nr. 25 „Umwandlung Fichtenbestände in Auwald“ in der Gemarkung Hausen-Arnsbach kompensiert werden. Diese Verwendung von Ökopunkten aus einer im Wald erfolgten Ökokontomaßnahme wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft begrüßt.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd“. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines ortskernnahen Wohngebietes im bisherigen Außenbereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsfassung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

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

##### Verfahren

Es ist fraglich, ob die vorliegende Planung als „aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden kann. Aktuell stellt sich das Gebiet als Außenbereich mit nach Süden und Westen angrenzender, un bebauter und unbepaneter freier Landschaft dar. Dies deckt sich mit den Zielen der Raumordnung für das Plangebiet. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt zur Regionalplanung (vgl. Begründung, S. 5 f.) in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zu prüfen und ggf. ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans einzuleiten.

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

***Der Planungsverband FrankfurtRheinMain wurde entsprechend am Verfahren beteiligt und hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf das Entwicklungsgebot keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Ferner hat auch die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Hinblick auf die Anpassung der Bauleitplanung an die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen Ziele der Raumordnung keine Bedenken geäußert.***

##### Eingriffsregelung

Die im Bestand als Vielschnittrasen eingestufte Fläche, stellte sich bei einer Ortsbegehung ökologisch wertvoller dar als eine intensive Wirtschaftswiese und sollte mit mindestens 24 BWP in die Bilanz eingehen.

Für die Gartenhütte auf dem Flurstück 128/4 liegt keine Genehmigung vor. Da bei der Bilanzierung der letzte rechtmäßige Zustand anzunehmen ist, ist für die 6 m<sup>2</sup> ebenfalls der Nutzungstyp Weide anzunehmen.

In der Bestandskarte zum Umweltbericht sind neun Obstbäume dargestellt, in der Bestandsbilanz werden hingegen lediglich acht Stück aufgeführt. Weiter werden innerhalb der Bestandskarte vier Büsche dargestellt, welche in der Eingriffsregelung nicht bilanziert werden. Es wird darum gebeten, diese Differenzen zu prüfen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Hinblick auf den zugrunde gelegten Bestand und den im Zuge der vorliegenden Planung erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich geprüft und angepasst.**

Unklar ist, ob sich die Regelung bzgl. der Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter (vgl. Festsetzung 1.7.1) auf die „gärtnerisch anzulegende bzw. natürliche Grünfläche“ bezieht oder nur auf die eigentliche „Gehölzfläche“. Dies muss klar gestellt werden. Aufgrund der flächenmäßig relativ kleinen Baugrundstücke wird es bei dieser Regelung, falls sie für die Gehölzflächen gilt, zu einer unzureichenden Durchgrünung der Grundstücke kommen. Wir bitten darauf zu achten, dass pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen ist und 10 % des Grundstücks flächig von Gehölzen bedeckt wird (1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup>). Zu selbiger Festsetzung wäre zu erläutern, was unter dem Begriff „rechnerische Grundstücksfreifläche“ zu verstehen ist. Eindeutiger wäre es, wenn der Begriff „nicht überbaubare Grundstücksfreifläche“ verwendet werden würde. In diesem Zusammenhang wird darauf hin gewiesen, dass es bei den vorliegenden formulierten Festsetzungen und einer maximalen Ausnutzung der GRZ 2 (Nebenanlagen) zu einer theoretischen Versiegelungsmöglichkeit von 72 % der Grundstücksfläche kommen kann, welche gem. BauNVO nicht zulässig wäre.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 sind im „Allgemeinen Wohngebiet mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.“ Satz 3 der Festsetzung ist dabei auf die eigentliche Gehölzfläche, d.h. auf die 50 % von 70 % der Grundstücksfreiflächen bezogen. Bei einem beispielhaften Baugrundstück von 500 m<sup>2</sup> ergibt sich nach Abzug der nach der vorliegenden festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und der gesetzlich zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze etc. i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % zulässigen Grundfläche insofern eine rechnerische Grundstücksfreifläche von 200 m<sup>2</sup>. Wenn hiervon 70 % gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind, entspricht dies einer Fläche von 140 m<sup>2</sup> und einer Gehölzfläche von 70 m<sup>2</sup>. Im Ergebnis wären somit z.B. ein Laubbaum sowie 14 Laubsträucher anzupflanzen. Mit der Festsetzung kann in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Laubsträuchern eine hinreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen gewahrt werden, ohne dass insbesondere die kleineren Baugrundstücke vorliegend unverhältnismäßig benachteiligt werden. Zudem kann durch die gewählte Begrifflichkeit eine einfache rechnerische Prüfung erfolgen. An der Planung wird daher in der bisherigen Form weiterhin festgehalten, zumal es sich bei den Vorgaben letztlich nur um den Mindestanteil handelt und darüber hinaus eine weitergehende Bepflanzung ohne weiteres zulässig ist.**

Die Verwendung von Einzelsymbolen als Darstellung für die geplante Randeingrünung erscheint nicht zielführend, um eine vernünftige Ortsrandeingrünung zu realisieren (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.2). Hierfür wäre z. Bsp. eine zweireihige, geschlossene und frei wachsende Laubholzhecke denkbar. Der Bereich sollte dementsprechend auch flächig, zeichnerisch festgesetzt werden. Hierbei wäre eine Streifenbreite von mind. 3 m zielführend.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen. Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 sind „je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten“. Mit der Festsetzung kann eine hinreichende Eingrünung der privaten Grundstücksflächen nach Süden und Westen erreicht werden. An der Planung wird daher in der bisherigen Form weiterhin festgehalten, zumal es sich bei den Vorgaben auch hier letztlich nur um ein Mindestmaß handelt und darüber hinaus eine weitergehende Bepflanzung ohne weiteres zulässig ist.**

Bei der angegebenen Ökokontomaßnahme Nr. 25 der Stadt Neu-Anspach bestehen Unklarheiten. Diese Maßnahme wurde größtenteils bereits für den Bebauungsplan „Konrad-Adenauer Straße 23-25“ verbucht. Vermutlich ist beabsichtigt, die Ökokontomaßnahme Nr. 24 in der Gemarkung Anspach für die vorliegende Planung heranzuziehen, hier stehen noch 132.000 BVVP für eine Kompensation zur Verfügung. Die entsprechenden Angaben sind in den Unterlagen zu korrigieren.

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

***Die Maßnahmenfläche umfasst jedoch, wie bereits in den Planunterlagen aufgeführt, in der Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 2, das Flurstück 1/2 und eine Größe von insgesamt 27.835 m<sup>2</sup>. Die Nummer der zugeordneten Ökokontomaßnahme ist ebenfalls zutreffend. Seitens der Stadt Neu-Anspach wurden der Unteren Naturschutzbehörde die Angaben mit der Bitte um redaktionelle Anpassung des Ökokontos bereits mitgeteilt; um entsprechende Korrektur wird weiterhin gebeten.***

#### Artenschutz

Wie auch in den Unterlagen erwähnt wird, ist mit der Entwurfsfassung eine artenschutzrechtliche Prüfung einzureichen. Die Beschränkung der artenschutzfachlichen Erfassungen auf die angegebenen Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und *Maculinea-Arten* erscheint plausibel. Innerhalb des Gutachtens sind die potentiellen Habitateignungen der Baumhöhlen und der Gartenhütte aufzuzeigen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.***

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen, welche sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ableiten in die textlichen Festsetzungen (mindestens als Hinweise) mit aufzunehmen sind.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.***

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der westlich des Plangebiets stehenden Birken und Eichen zu achten.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen und es werden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.***

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Bäume 1. Ordnung (vgl. Artenliste) erscheinen für die relativ kleinen Baugrundstücke nicht geeignet. Die Artenauswahl sollte mittels regionaltypischen Obstgehölzen ergänzt werden, eine entsprechende Liste ist bei der Unteren Naturschutzbehörde erhältlich.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen: Da vorliegend keine Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sind, bedarf es keiner weiteren Vorgaben im Hinblick auf die Anlage von sog. Baumscheiben oder Pflanzscheiben. Im Übrigen kann den Anregungen zur Erhaltung und zum gegebenenfalls erforderlichen Ersatz anzupflanzender Gehölze mit den im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzungen bereits Rechnung getragen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird jedoch eine zusätzliche Vorschlagsliste zur Verwendung von***

**regionaltypischen Obstbäumen in den Umweltbericht aufgenommen, die der angesprochenen Liste der Unteren Naturschutzbehörde entspricht. Da die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten als Artenauswahl jedoch nicht abschließend sind und in den textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine verbindlichen Vorgaben enthalten sind, wird die Artenauswahl im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen nicht ergänzt. Da im Plangebiet darüber hinaus keine größeren, zusammenhängenden Obstbaumpflanzungen vorgesehen sind, wird auch von der Aufnahme weitergehender Vorgaben zur Verwendung entsprechender Arten in den textlichen Festsetzungen abgesehen.**

Eine Regelung zur Begrünung der nordöstlich gelegeneren Parkplätze z. B. Randbegrünung mit jeweils einem Baumstandort, wäre wünschenswert.

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

**Auf der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzten Fläche sollen Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze errichtet werden. Da die Fläche jedoch im Hinblick auf die Anzahl der Parkplätze optimal genutzt werden soll, wird auf die angeregten Vorgaben zur Begrünung verzichtet.**

Es ist zu prüfen, ob in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen werden kann, dass bei der Anlage der gärtnerisch genutzten Grünflächen (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.1) auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden soll. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen: In den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünschte Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) im Plangebiet aufgenommen. Von einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere aufgrund des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines entsprechenden Verwendungsverbotes abgesehen.**

Wünschenswert ist eine gestalterische Festsetzung bezüglich einer Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer von Haupt- und/oder Nebengebäuden. Selbiges gilt für die im Umweltbericht vorgeschlagene Fassadenbegrünung.

**Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift aufgenommen, nach der „flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden“. Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird hingegen abgesehen, da im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes keine großvolumigen Baukörper ohne bauliche oder gestalterische Gliederung der Fassaden entstehen, die eine entsprechende Festsetzung rechtfertigen.**

Einfriedungen sollten aus artenschutzfachlicher Sicht einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen, dies ermöglicht z. Bsp. Kleinsäugetern weiterhin das Plangebiet zu durchqueren.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Zulässigkeit von Einfriedungen um die Vorgabe zur Einhaltung eines entsprechenden Mindestbodenabstandes ergänzt.**

## **2. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 30.06.2017, Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-N 1075-2017**

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

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

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

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

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

### **3. Schützenverein Freischütz 1913 e.V., Neu-Anspach Schreiben eingegangen 16.02.2016**

Der Schützenverein Freischütz mit Schießanlage im Steinchen legt hiermit Einspruch ein gegen das Vorhaben des Magistrates bzgl. Bbauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Nord.

Begründung:

Wir befürchten massive Beschwerden durch die künftigen Anwohner wegen Lärmbelästigung auf uns zukommen. Dies bedeutet für uns Einschränkungen, im schlimmsten Fall Einstellung des Schießbetriebs für Großkaliberwaffen.

Wir weisen ferner darauf hin, dass der Verein in diesen Disziplinen sehr erfolgreich bis zur Oberliga schießt. Ebenso die Teilnahme an Kreis-, Gau- und Deutschen Meisterschaften. Das setzt ein intensives Training der Schützen voraus. Bei Einschränkung des Schießbetriebes wäre das nicht mehr gewährleistet. Wir haben uns bereits selbst Einschränkungen im Schießbetrieb durch Trainingsreduzierung auferlegt, um Beschwerden der Anwohner entgegen zu wirken.

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

***Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der vorliegenden Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.***

### **4. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 15.05.2017, Az.: ED/KA/Deni**

Bezug nehmend auf das Schreiben vom 11.04.2017 der Stadt Neu-Anspach bzgl. des o.a. Bbauungsplanes „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt in mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 0,6 ha große Plangebiet, das sich im südlichen Bereich von Anspach, südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und westlich der Straße An der Speichwiese befindet, ein Allgemeines Wohngebiet mit rd. 10 Wohnbaugrundstücken auszuweisen und die zugehörige Erschließung zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 29, die Flurstücke 127/6, 128/4, 129/1 und teilweise die Flurstücke 127/2, 131/3 und 143/1 (siehe Abbildung 1). Gemäß der textlichen Festsetzung zu dem Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Abwasser und insbesondere das Niederschlagswasser, sollen von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen (Abbildung 1). Anlage 2

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

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche teilweise dem Außengebiet A212 „Anspach Süd II“ (SMUSI-Prognose 2010) zugeordnet ist und an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ angeschlossen ist. Eine geringe Fläche wurde nicht in der SMUSI-Prognose berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgenden Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan der Einzugsgebiete (SMUSI Prognose 2010) mit dem markierten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abbildung 2) Anlage 3

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Im Vergleich zum Direkteinzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens in der Größe von 18,7 ha fällt das Baugebiet relativ klein aus. Die spezifische CSB-Entlastungsfracht des RÜ R10 liegt mit 97 kg/(ha\*a) lt. SMUSI Prognose Berechnung 2010 weit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung davon auszugehen ist, dass die Ausweisung der Baugrundstücke voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **5. Regierungspräsidium Darmstadt**

**Schreiben vom 12.05.2017, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-111**

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

Der 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung sowie in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Von der geplanten Flächeninanspruchnahme sind keine regionalplanerischen Ziele betroffen so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.

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

Das Schalltechnische Gutachten der Krebs und Kiefer Fritz AG zeigt auf, dass es an Sonntagen in der Ruhezeit durch den Betrieb des benachbarten Sportplatzes zu Richtwertüberschreitungen der Freizeitlärm-Richtlinie kommen kann. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes muss für die betroffenen Fassaden festgesetzt werden, dass entweder keine schutzbedürftigen Räume hier angeordnet werden oder nur nicht öffentbare Fenster verbaut werden dürfen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung bereits berücksichtigt.***

Hinweis:

Grundlage der Berechnung des oben genannten Gutachtens war die bisherige Nutzung des Sportplatzes sowie die bisherige Nutzung des nicht weit entfernten Schießstandes. Sollten sich in Zukunft Nutzungsänderungen ergeben, die nachweislich schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm auf das Plangebiet ergeben, kann es zu Nutzungseinschränkungen für die Vereine kommen.

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

***Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nicht nur der Umfang der aktuell stattfindenden Nutzungen anhand des aktuellen Belegungsplanes, sondern vielmehr auch bereits eine eventuell künftig erfolgende Ausweitung der Nutzungen im Bereich des Sportplatzes berücksichtigt (siehe insbesondere Kapitel 6.2.2.2 der Schalltechnischen Untersuchung).***

***Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der vorliegenden Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.***

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

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

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

-Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

-Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

-Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

-Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse

-In der Datenbank vorliegende Informationen

-Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

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

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.

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

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

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

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

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

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

## **6. NRM Netzdienste RheinMain**

**Schreiben vom 05.05.2017, Az.: N1-NA4-cw**

Auf Ihre Anfrage vom 12.04.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-16-02 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung 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 weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand



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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

## **7. Syna GmbH Schreiben vom 08.05.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.04.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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.

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

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

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

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

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

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

Um Unfälle oder eine 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](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

***Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird der Leitungsverlauf innerhalb der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

## **8. Wasserbeschaffungsverband Usingen (WBV)**

**Email vom 26.04.2017**

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage 60-16-02 Bebauungsplan Friedrich- Ludwig- Jahn- Straße- Süd muss ich Ihnen mitteilen, dass wir als Wasserbeschaffungsverband Usingen Bedenken anmelden.

Das Ing. Büro Dr. Wieland hat dazu am 22. Januar 2016 in einem Schreiben Stellung bezogen.

Aus meiner Sicht können wir nur zustimmen, wenn wir eine Verbindungsleitung zwischen WBV-Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf schließen.

Da wir diesbezüglich schon an den Ausschreibungstexten dieser Maßnahme Bewegung gebracht haben, müssen wir die Baumaßnahme erst abschließen, bevor wir Ihrer Baumaßnahme zustimmen können.

Wir als Wasserbeschaffungsverband müssen für die Wasserversorgungssicherheit gewährleisten, daher kann nur zugestimmt werden, wenn unsere Verbindungsleitung gebaut ist. Wir hoffen dass diese Baumaßnahme vor November 2017 abgeschlossen sein wird. Das ist aber noch nicht bestätigt.

Da Dr. Wieland dies in seinem Schreiben vom Januar 2016 so auch schon geschrieben hat, ist es zurzeit nicht zu gewähren, dass es bei einer fehlenden Wasserbezugsquelle zu befürchten ist, kein Wasser in ausreichender Menge in die Hochzone Neu-Anspach sowie Rod am Berg zu liefern.

Für weitere Fragen können Sie mich jederzeit kontaktieren.

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

***Da der Abschluss der Baumaßnahme im Zusammenhang mit der neuen Verbindungsleitung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Friedrichsdorf zeitlich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des vorliegend geplanten Wohngebietes abgeschlossen sein wird, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die Erschließung entsprechend gesichert werden kann.***

## **9. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

**Schreiben vom 25.04.2017, Az.: NA 3/17/Bp**

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

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

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des geplanten Wohngebietes als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.

Die davon abweichende geplante Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes widerspricht aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 0,5 ha nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Eine Anpassung der Darstellung an die Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) ist der Bereich überwiegend als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit der tatsächlichen Nutzung Grünland dargestellt, eine kleine Fläche im mittleren Bereich als „Streuobst“ mit wohnungsfernen Gärten und die südliche Randparzelle als „Streuobst“, potenziell nach § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit HAGBNatSchG § 13 geschütztes Biotop und „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ (Vorschläge des Planungsträgers oder Übernahmen aus Planentwürfen). Wir gehen davon aus, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens bezüglich der potenziellen Schutzwürdigkeit eine Prüfung und Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

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

***Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diesbezüglich keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung entgegenstehen oder zu entsprechend erhöhten Anforderungen an das Aufstellungsverfahren führen.***

#### **10. BUND Hochtaunus, Friederike Schulz Schreiben vom 02.05.2017**

Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd“, Punkt 2.1 Umweltbericht

Der BUND bittet um Aufnahme des Verbots von Geofolie im Privatgartenbereich. Der Passus „Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.“ sollte dementsprechend erweitert werden. Geofolien lassen zwar Feuchtigkeit durch, verhindern aber, dass Regenwurm und Co. ihre „Arbeit“ tun können. Da es immer üblicher wird, diese Folien zu nutzen, muss das zum Schutz unserer Böden geregelt werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen: In den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünschte Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) im Plangebiet aufgenommen. Von einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere aufgrund des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines entsprechenden Verwendungsverbotes abgesehen.***

#### **11. Fraport AG Schreiben vom 26.04.2017, Az.: RAC-AP-vi-wi**

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden

Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**12.Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG**  
**Schreiben vom 20.04.2017, Vorg.-Nr. 258826**

Vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**II. Öffentlichkeit**

1.   
**Scheiben vom 02.05.2017**

als Beteiligte im Umlegungsverfahren möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen vortragen:

1. Infolge des 5 m breiten Pflanzstreifens im Westen und Süden des Baugebietes sowie des Grenzabstandes von 5 m zur Ortsrandbebauung, werden die südlichen Baugrundstücke 447m<sup>2</sup> und 581m<sup>2</sup> mit 40 % der Zuteilungsfläche gegenüber den übrigen Grundstücken von 18% - 23% überdurchschnittlich belastet.

Zur Reduzierung der Belastung schlage ich vor, den 5 m breiten Pflanzstreifen im Süden, auch hinsichtlich einer etwaigen Erweiterung des Baugebietes, mit einem 3 m breiten Grünstreifen zu ersetzen.

2. Das nach Außen abzugrenzende Baugebiet im Westen, könnte analog des Bebauungsplanes „Am Tripp“ mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen und einem 2 m breiten Grünstreifen ausgewiesen werden. Damit ergäbe sich für alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke eine verbesserte Gartennutzung nach Westen hin.
3. Bei den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist ein Grenzabstand von 5 m zur vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Da die neuen Bauplatzgrenzen schräg zur östlichen Grenze der vorhandenen Bebauung auftreffen, ergibt sich bei einer Haustiefe von 11,50 m, ein unterer Grenzabstand von 6,43 m, um den Grenzabstand im oberen Bereich von 5 m einzuhalten. Dies schränkt insbesondere die Bebauungsmöglichkeit des städtischen Grundstückes am Wendehammer (426m<sup>2</sup>) erheblich ein.

Aufgrund dessen rege ich an, den Grenzabstand zur vorhandenen Bebauung auf 3 m zu reduzieren.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch**

**festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**

4. Die südöstliche Grenzziehung des Baugrundstückes 581m<sup>2</sup> sollte, wie auch im Aufteilungsplan vorgesehen, als Verlängerung der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 143/1 und 145/1 auf die Straßengrenze „Am Steinchen“ gezogen werden.

**Der Anregung wird entsprochen.**

5. Um die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung auf dem Grundstück Nr.6 mit 581 m<sup>2</sup> offen zu halten, sollte auf der Wegeparzelle 127/2 eine Zufahrt von der Straße „ Am Steinchen“ über den Weg 127/2 ausgewiesen werden.

**Der Anregung wird außerhalb der Bauleitplanung entsprochen.**

**Es handelt sich jeweils um Flächen im Eigentum der Stadt Neu-Anspach, sodass eine ausdrückliche Sicherung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich ist.**

2.

**Schreiben vom 11.05.2017**

Neben der bereits telefonisch angeregten Reduzierung der Pflanzstreifenbreite (von 5 Meter auf 3 Meter) bitten wir darum, die „nicht störenden Gewerbebetriebe“ nicht zu untersagen. Alternativ könnte ein Zusatzpassus: „Ausgenommen gewerbetreibende Kleinbüros — der Wohnnutzung untergeordnet“ aufgenommen werden.

Uns geht es im Speziellen um die Ermöglichung eines Immobilienbüros mit äußerst geringem Kundenverkehr, in unserem Fall sogar geringer als im Architektur- und Ingenieurbüro von Oliver Schinnenburg (Summe ca. 1-2 Kunden pro Woche).

Auch die Eheleute Buhlmann sehen es genauso, wir sprachen gestern Abend länger.

Wie Sie wissen, ist im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet „Speichwiese“ diese Einschränkung nicht enthalten.

Wir bitten Sie eindringlich, einen entsprechenden Passus in die Textfestsetzungen zu integrieren. Vielen Dank!

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen: Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**

**Zudem werden zum Entwurf des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe zwar weiterhin unzulässig sind, aber eine der Wohnnutzung untergeordnete Büronutzung allgemein zulässig ist.**

3.

**Schreiben vom 23.04.2017**

An der Sporthalle ist die Parksituation katastrophal.

Die Frauenparkplätze sind verschwunden, das Schild- dazu im Rahmen des Neubaus Nr.17 ist einfach abgebaut.

In der Planung für das Neubaugebiet haben Sie einige wenige Parkplätze vorgesehen, das reicht bei Weitem nicht aus. Es müssten über die ganze linke Seite des geplanten Neubaugebietes ausgewiesene Parkplätze entstehen, in der Queraufstellung, damit mehr Fahrzeuge dort Platz finden. Es ist zwar längst nicht ausreichend, aber es wäre eine kleine Verbesserung.

Ich wohne in der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße und bekomme bei Fußballspielen etc. sehr oft die Einfahrt zugeparkt, werde blockiert und kann den Fahrzeughalter nicht ausmachen, ich kenne also die Situation sehr gut.

Ich hoffe, Sie nutzen die Chance zur Parkraumverbesserung!

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Hinsichtlich der künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes kann zunächst angemerkt werden, dass nach den einschlägigen Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein und Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzten Fläche sollen hingegen nur Kurzzeitparkplätze insbesondere für Besucher des geplanten Baugebietes errichtet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass insbesondere im näheren Umfeld der Sportanlagen je nach Nutzungsintensität Parkplatzprobleme auftauchen. Die Stadt Neu-Anspach ist daher bemüht, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Nord“ weitere Parkplätze in ausreichender Anzahl zu schaffen. Zudem werden gegenwärtig bereits die Möglichkeiten zum Ankauf eines nahe dem vorliegend geplanten Baugebiet gelegenen Grundstückes und dessen Nutzung als Fläche für öffentliche Parkplätze sowie die entsprechende Nutzung weiterer städtischer Grundstücke geprüft, um somit eine Verbesserung der Parkplatzsituation zu erreichen.**

4.

Schreiben vom 11.05.2017

Vielen Dank für die freundliche Erläuterung des Bebauungsplans und für die Beantwortung meiner Fragen.

Der westlich festgesetzte Pflanzstreifen mit Laubgehölzen in einer Breite von 5 m wird eine Gartennutzung extrem einschränken.

Aus diesem Grund rege ich an, die Baugrenze von 5 m auf 3 m zu reduzieren. Ein Streifen von 3 m zur Anpflanzung von Laubgehölzen ist ausreichend.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**

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

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**

**3.4 60-17-07 Erweiterung des Baugebietes Westerfeld-West, 2. BA**  
**1. Grundsatzentscheidung**  
**2. Bebauungsplan Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord**  
**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: 195/2017**

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Baugebiet Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord (Grundstück Flur 4 Flurstück 407/4) aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 407/4 und Teilflächen der Flurstücke 464 und 432;

2. eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 407/4 mit ca. 2.550 m<sup>2</sup> zum Preis von 95,00 €/m<sup>2</sup> und eine Teilfläche von ca. 563 m<sup>2</sup> zum Preis von 15,00 €/m<sup>2</sup> anzukaufen. Für die Fläche von 563 m<sup>2</sup> wird eine unbefristete Nachzahlungsverpflichtung vereinbart. Der Kaufpreis soll mit Rechtskraft des Bebauungsplans fällig werden;
3. das Projekt mit Ankauf, Erschließung und Vermarktung im Haushalt 2018 vorzumerken.

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**4. Mitteilungen des Magistrats**

Entfällt

**5. Anfragen und Anregungen**

**1. Till Kirberg:**

Bei der Baustelle der Brückensanierung Taunusstraße wurde sehr viel Öl bzw. Schmiermittel auf dem Erdreich gesehen. Was ist dort passiert?

*Der Leistungsbereich Technische Dienste wird die Frage beantworten.*

**2. Bernd Töpferwien:**

Bei dem Bauvorhaben Brückensanierung Taunusstraße gab es sehr viel Stillstand. Wie wird das abgerechnet?

*Der Leistungsbereich Technische Dienste wird die Frage beantworten.*

**3. Corinna Bosch:**

Kann die Geschwindigkeitsbeschränkung Tempo 30 in der Usinger Straße bis hinter die Bushaltestelle verlängert werden?

*Hessenmobil hat dies abgelehnt. Im Moment läuft von der Verwaltung aus noch eine Nachfrage bei der Verkehrskommission, ob es nicht doch noch möglich ist.*

**4. Petra Gerstenberg:**

Im Einmündungsbereich der Rudolf-Selzer-Straße lagert auf dem Fußweg Heckenschnitt.

*Der Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung verfolgt dies schon.*

**5. Wilfried Lang:**

Die neuen Fenstereinteilungen im Bürgerhaus werden die Reinigung erschweren. Wer ist für die Fensterplanung im Bürgerhaus verantwortlich?

*Der Leistungsbereich Technische Dienste wird stellungnehmen.*

Gez. Wilfried Lang  
Ausschussvorsitzender

Gez. Viola Feldmann  
Schriftführerin





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

Datum, 17.07.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/163/2017**

| Beratungsfolge                              | Termin     | Entscheidungen |
|---|------------|----------------|
| Magistrat                                   | 25.07.2017 |                |
| Bau-, Planungs- und<br>Wirtschaftsausschuss | 24.08.2017 |                |
| Stadtverordnetenversammlung                 | 05.09.2017 |                |

**60-17-05 Bebauungsplan Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach  
- Aufstellungsbeschluss**

**Sachdarstellung:**

Verschiedene Grundstückseigentümer bzw. Bauträger haben Interesse an einer Wohnbebauung der derzeit gewerblich genutzten Grundstücke. Zum einen geht es dabei um die Errichtung von Reihenhäusern (ca. 12 bis 16) und zum anderen um die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (ca. 18 Wohneinheiten) mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Der Grundstücksbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Untere Us (Rechtskraft 1986) und ist dort als Mischgebiet festgesetzt.

Die angestrebte Wohnnutzung ist planungsrechtlich zu begrüßen, da sie eine sinnvolle Nachverdichtung in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof-Haltepunkt darstellt und der Bedarf an dringend erforderlichen Wohnungen gedeckt werden kann ohne den Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Allerdings ist hierzu die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Baurechtsnovelle vom März 2017 hat der Gesetzgeber eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt. Mit dem Urbanen Gebiet erhalten die Kommunen eine planungsrechtliche Handhabe, um in innerstädtischen Gebieten Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen enger zusammen zu bringen. Zudem können sie mehr Wohnraum auf die gleiche Fläche bekommen und damit mehr Wohnungen schaffen. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, muss nicht gleichgewichtig sein, wie bei einem Mischgebiet.

Zudem ist eine dichtere Bebauung möglich. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dürfen 80% des Grundstücks überbaut werden. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet beträgt 1,2 und im Urbanen Gebiet nun 3,0. Diese extremen Ausnutzungswerte sind für die angedachte Bebauung nicht erforderlich.

Parallel zur Einführung des Urbanen Gebietes erfolgte die Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz. Der zulässige Lärmwert ist im Urbanen Gebiet um 3 dB(A) auf 63 dB(A) angehoben worden. Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen.

Es wird vorgeschlagen, für das Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes.

Dies soll an die Maßgaben geknüpft werden, dass die Bauinteressenten sowohl die gesamten Kosten für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren als auch die gesamten Kosten für die Veränderung bzw. Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen tragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan für das Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6 a Baunutzungsverordnung 2017.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 14 bis 25.

2. die Bauherren zu verpflichten, die gesamten Kosten für das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren und für notwendige Veränderungen bzw. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu übernehmen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Auszug Bebauungsplan Untere Us

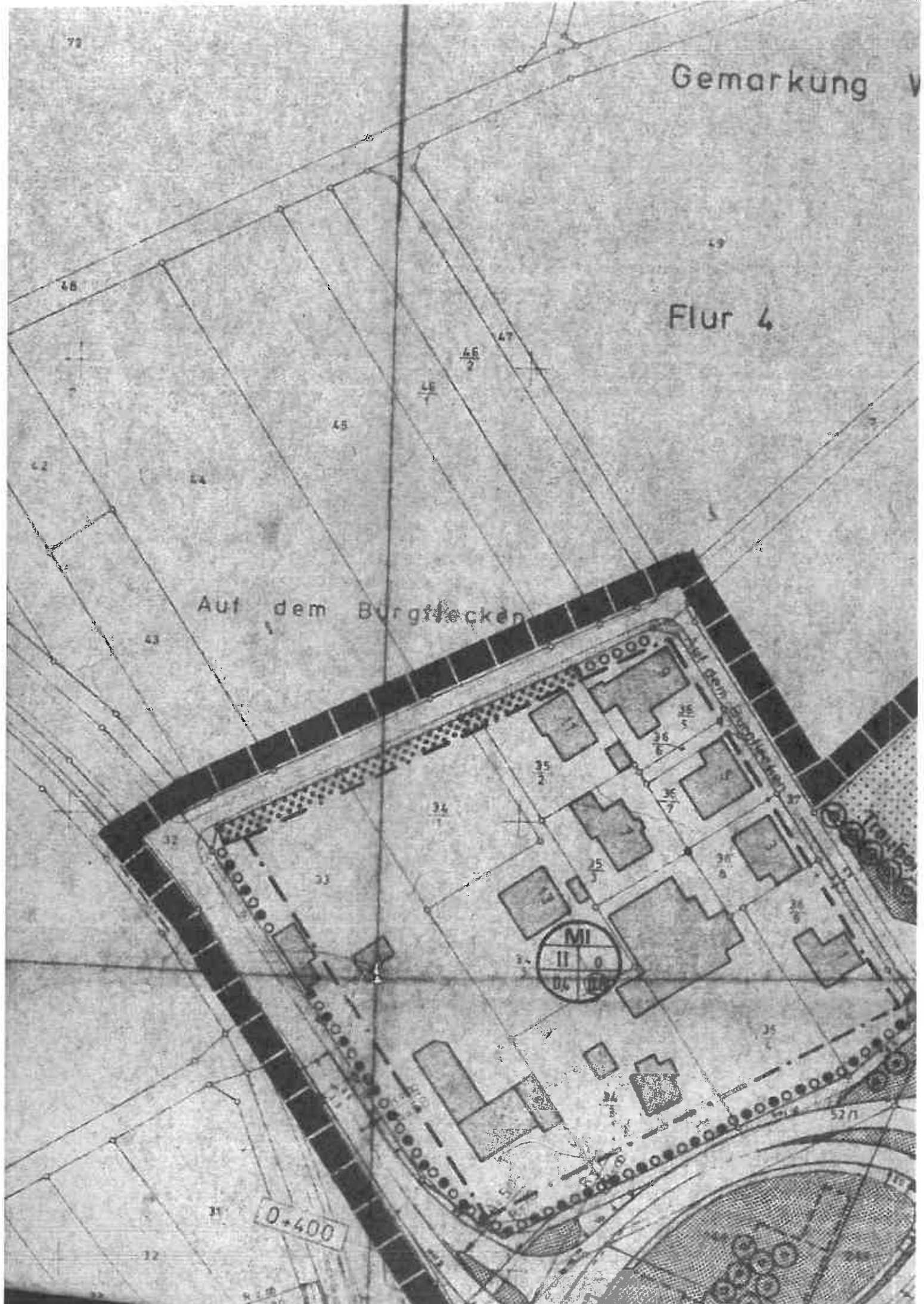


Erstellt am: 29.06.2017  
Maßstab: 1:1000

Gemarkung V

Flur 4

Auf dem Burgflecken



0.400



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

Datum, 24.07.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/173/2017**

| Beratungsfolge                              | Termin     | Entscheidungen |
|---|------------|----------------|
| Magistrat                                   | 22.08.2017 |                |
| Bau-, Planungs- und<br>Wirtschaftsausschuss | 24.08.2017 |                |
| Stadtverordnetenversammlung                 | 05.09.2017 |                |

- 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)**  
**1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
**2. Entwurfsbeschluss**

### **Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.6.2016 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (sozialer Wohnungsbau mit der Maßgabe, dass im Erdgeschoss barrierefreie Wohnungen entstehen). Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 9. bis 20.1.2017 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/email vom 20.12.2016 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde keine Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 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,

1. zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

1. **Regierungspräsidium Darmstadt**  
**Schreiben vom 20.12.2016, AZ III 31.2-61 d 02/01-100**

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

Der ca. 0,3 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.

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

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

***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 im Rahmen der Sammelstellungnahme des Hochtaunuskreises keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanänderung. Es wird jedoch angeregt zu bedenken, ob der Name des Bebauungsplanes in Anbetracht eines festgesetzten Wohngebietes der Klarheit dient.

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

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

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 Bauleitplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan angenommen.***

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.***

## **2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 20.01.2017, Az.: 60.00.02**

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

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

Mit dem oben genannten Bauantrag beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen derzeit als Ausgleichsfläche (Blühfläche mit 4 Lerchenfenstern) festgesetzten Bereich, innerhalb des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt, baulich für den sozialen Wohnungsbau nutzen zu können. Hierzu soll der nordwestliche Teilbereich der Fläche in einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Zur Kompensation des mit der Planung einhergehenden Eingriffes in bestehende und rechtskräftige Ausgleichsflächenstrukturen ist die Anlage von 5 jeweils 8 m breiten Streifen geplant, die wechselweise als extensive Frischwiese und Blühstreifen genutzt werden sollen. Dabei unterscheiden sich die Mahd- bzw. die Neuansaatzeitpunkte der verschiedenen Streifen.

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

Zu der Planung ist landwirtschaftlich fachlich sowie aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft folgendes mitzuteilen:

- Durch die geplante Bebauung werden 2.500 m<sup>2</sup> hochwertige landwirtschaftliche Fläche unwiderruflich versiegelt unter Verlust aller Bodenfunktionen.
- Die geplanten Streifen innerhalb der Ausgleichsflächen sind wirtschaftlich landwirtschaftlich nicht nutzbar und stellen reine Pflegeflächen dar, die einen erheblichen Pflege- und Kostenaufwand verursachen werden, um diese in dem festgesetzten Zustand erhalten zu können.
- Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke befinden sich beide in der Mitte zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten, die mit Umsetzung der Planung zerschnitten werden. Im Rahmen einer gerechten Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft ist zu fordern die geplanten Ausgleichsmaßnahmen an die Randzonen der Schläge zu verlagern, um die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Restflächen zu gewährleisten.
- Die in den Festsetzung enthaltene Schließung der Drainagen im Bereich der Ausgleichsflächen führt zu einer Vernässung nicht nur der von der Planung umfassten Parzellen, sondern hat auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und greift damit kurz- bis mittelfristig in den Wert von fremden Eigentum ein, da die Drainagen nicht nur die Einzelflächen entwässern, sondern im Verbund verlegt sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung zu einer deutlichen Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft führt, insbesondere aufgrund der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird dringend gebeten diese in Ihrer Lage aber auch in ihrer Ausgestaltung in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft zu überarbeiten.

Die Verschließung der Drainagen muss aufgrund der Auswirkung auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und damit auch auf Flächen die sich nicht im städtischen Eigentum befinden aus der Planung ersatzlos entnommen werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen entsprochen.***

***Seitens der Stadt Neu-Anspach haben Gespräche mit den Vertretern der Landwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Ergebnis war es möglich die Fläche Flur 4, Flurstück Nr. 98 (alt) durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren zu tauschen. Dadurch wird zumindest die Bewirtschaftungseinheit in der Gaulswiese nicht mehr zerstört. Die Kompensationsfläche Flur 4, Flurstück Nr. 110/3 Im Häuser Grund wurde vom Bewirtschafter soweit akzeptiert, so dass die Stadt Neu-Anspach nunmehr davon ausgeht durch die entsprechende Neuordnung der Fläche und der Einigung mit dem Bewirtschafter den hier vorgetragenen Bedenken soweit wie möglich Abhilfe schaffen zu können.***

Der **Fachbereich Ordnungs-, Straßenangelegenheiten und Verwaltungsservice** begrüßt die Planung und die damit verbundene Förderung des Baus von Sozialmietwohnungen und weist unter dem Aspekt der Wohnbauförderung darauf hin, dass für eine wirksame Unterstützung von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligter Haushalte, insbesondere Beziehern sehr kleiner Einkommen und von Transferleistungen eine Neuausrichtung der Fördersystematik vorgenommen werden müsste. Dies bedeute einerseits eine weitest gehende Konzentration der Fördermittel auf den Mietwohnungsneubau zu Lasten der bisherigen Eigentumsförderung, andererseits müsse der Mietwohnungsneubau noch zielgerichteter ausgerichtet werden.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt die eingereichte Planung hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt zu Kenntnis. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Verkehrsflächen mit einer Fläche von rund 0,3 ha. Des Weiteren sollen zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von insgesamt rund 3.550 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, bitten wir die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

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

#### Planung

Ergänzend zu den Ausführungen der Begründung auf S. 6 sieht der Regionale Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vor. Laut des allgemeinen Textteils zum Regionalen Flächennutzungsplan sollen diese Gebiete von einer Bebauung bzw. Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden. Die vorgesehene Änderung kann demnach nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es ist zu prüfen, ob es zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung kommen kann, oder ob die Kalt- und Frischluftschneise bzw. die Kalt- und Frischluftentstehung entscheidend beeinträchtigt wird. Hierzu merken wir auch an, dass die im Umweltbericht auf S. 13 beschriebenen Minimierungsmaßnahmen nur teilweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

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

***Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/Reg FNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen (vgl. auch Stellungnahmen RP Darmstadt 26.01.2016 und Regionalverband FrankfurtRheinMain 03.01.2017).***

#### Eingriffsregelung

Innerhalb der textlichen Festsetzungen ist zu erläutern, wie viele Sträucher pro Symbol (Anpflanzung von Laubsträuchern) gepflanzt werden sollen.

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

***In diesem Bebauungsplan gibt es kein entsprechendes Symbol.***



Gemäß der Bilanzierung bzgl. der Grundstücksfreiflächen (Biototyp 11.221) ist in einer textlichen Festsetzung zu regeln, dass 50 % der Grundstücksfreiflächen (exklusive der festgesetzten Heckenpflanzung) zu begrünen sind.

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

***In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung integriert, die den Mindestanteil der Begrünung der Grundstücksfreiflächen auf 30 % festsetzt.***

Im Hinblick auf die angedachte Ausgleichsfläche „Plankarte 2“ ist anzumerken, dass es sich nach aktuellen ALKIS-Daten hierbei um das Flurstück Nr. 110/3 handelt, nicht wie in den Unterlagen angegeben um das Flurstück Nr. 110/1. In den Festsetzungen wäre aufzuführen, dass es sich bei den externen Ausgleichsflächen um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen handelt. Das bedeutet, dass diese Flächen vor Eingriff funktionsfähig hergestellt sein müssen. Der Abschluss der Maßnahmenumsetzung ist der UNB anzuzeigen und Berichte über Effizienzkontrollen sind zeitnah zu übermitteln. Weiter weisen wir darauf hin, dass sich eins der Flurstücke nicht im Eigentum der Stadt befindet und daher eine dingliche Sicherung erfolgen muss, damit dieses Flurstück als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann.

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

***Die Flurstücksbezeichnungen werden angepasst. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 110/3. Es fand eine Vermessung zur Ausweisung eines Uferrandstreifens (Flurstück 110/2) statt, die noch nicht im Kataster übernommen war.***

In der Tabelle 2 (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) ist der Biotopwert für die befestigte Fläche nach Umsetzung der Planung von „1.350“ Punkten auf „1.530“ Punkte zu korrigieren.

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

***Die Bilanzierung wird entsprechend geändert.***

#### Artenschutz

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt festgesetzte Kompensationsmaßnahme dient im Wesentlichen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die naturschutzrechtliche Kompensation ist überwiegend mittels Ökokontomaßnahmen erfolgt. Mit der Anlage einer Blühfläche bzw. Feldlerchenfenstern soll der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Diesen Sachverhalt sollte man in der Begründung (S. 7) verdeutlichen.

Wir weisen darauf hin, dass die Planfläche Teil des Schutzkonzeptes für die gefährdeten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn, auch im Zusammenhang mit den B-Plänen Westerfeld West 1. und 2. BA, Heisterbachstraße und Gewerbegebiet Kellerborn ist.

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

***Der Umweltbericht (als Teil der Begründung) wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.***

In einem artenschutzfachlichen Planungsbeitrag ist auf die geplante Veränderung der ursprünglichen Kompensationsfläche im Hinblick auf ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen bzgl. der europarechtlich geschützten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn einzugehen. Es ist zu klären, ob die restliche ausgewiesene Kompensationsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung noch als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann (Stichwort u. a. Kulissenwirkung bei der Feldlerche), oder ob auch für diese Fläche ein Ersatzhabitat notwendig wird. Des Weiteren ist unklar, ob die vier festgesetzten Feldlerchenfenster in die verbleibende Kompensationsfläche integriert werden können. Weiter wäre im Fachbeitrag zu ergründen, ob es möglicherweise zu Zielkonflikten zwischen der bestehenden Artenausstattung und der Maßnahmenumsetzung auf den externen Ausgleichsflächen kommen kann.

Wir regen an, für die Prüfung auf mögliche Eintritte der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2015) zu verwenden.

Wir empfehlen, vorsorglich den Hinweis auf den speziellen Artenschutz in den textlichen Festsetzungen (unter Punkt D Hinweise) wie folgt zu ergänzen:

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 Nm. 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.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Unterlagen werden – wie vorgesehen – um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt, der die besagten Fragestellungen behandelt. Angemerkt sei, dass der angesprochene Hinweis bereits unter Ziffer D3 Planbestandteil ist.**

Weitere Hinweise, Anregungen und Empfehlungen

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. Insbesondere bei den bestehenden Ufergehölzen ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis betrifft das Bauvorhaben, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.**

Die Baugrenze am Westrand des Plangebietes sollte mind. 8 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze aufweisen. Andernfalls muss davon auszugehen werden, dass das Gebäude ohne Abstand zur angedachten 4 m breiten Hecke errichtet werden kann und somit u.a. kein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung stehen wird. In diesem Zusammenhang weisen wir ebenfalls darauf hin, dass die geplante 4 m breite Abpflanzung für die Ortsrandgestaltung als nicht ausreichend betrachtet werden kann, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zwei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss auszugleichen. Eine breitere Anpflanzung auch mit Gehölzen der Klasse 1 erscheint sinnvoll.

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

**Bei der vorgesehenen Verwendung heimischer Sträucher, die eine durchschnittliche Wuchsbreite und -höhe von rd. 4-5 m aufweisen, ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke gut im zur Verfügung stehenden Bereich realisierbar. Eine landschaftsgerechte und ausreichende Ortsrandeingrünung kann nach hiesiger Auffassung auch durch die Anlage der zweireihigen Hecke erzielt werden, wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes fachgerecht umgesetzt werden und die Pflegemaßnahme entsprechend der geplanten Entwicklung einer freiwachsenden Hecke erfolgt.**

Entsprechend der Festsetzung 2.5.2 des bislang gültigen Bebauungsplans sollte auch für diese überarbeitete Planung eine Regelung getroffen werden, laut welcher pro 5 PKW-Stellplätze mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Entlang der Michelbacher Straße, dem Bereich in dem Stellplätze zulässig sind, wurden durch ein Planzeichen Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Bei diesem rd. 2.250 m<sup>2</sup> umfassenden Baugrundstück sind insofern keine weiteren Festsetzungen erforderlich.**

Die Festsetzung B 2 sollte dahingehend ergänzt werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorzuziehen ist.

***Der Hinweis wird entgegen genommen.***

***Die Anregung wird als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** äußert erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung des hier geplanten Bebauungsplanes.

Als erstes möchten wir auf unsere Stellungnahme (612-BI-674-14-27) vom 15.08.2014 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt verweisen. In unserer Stellungnahme bemängelten wir damals schon die „Ausschöpfung“ des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich der Michelbacher Straße durch das damals geplante Gewerbegebiet in Verbindung mit den schon vorhandenen Gewerbenutzungen. Die weitere Bebauung entlang der Michelbacher Straße durch die neu eingereichte Planänderung führt, laut uns vorliegender Stellungnahme des TÜV Hessen vom 06.10.2016, zu prognostizierten Beurteilungspegeln von tags 55 dB(A) und nachts von 41 dB(A) an den Immissionsaufpunkten des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund des Heranrückens des geplanten allgemeinen Wohngebietes an die vorhandenen Gewerbegebiete erhöhen sich somit nochmals die prognostizierten Beurteilungspegel der Wohnnachbarschaft zu den Gewerbegebieten zum einen auf den Tagesrichtwert mit 55 dB(A), zum anderen wird eine Richtwertüberschreitung von 1 dB(A) erwartet. Damit ist das „Emissionspotential“ der Wohnbebauung der Michelbacher Straße, im Verhältnis zum neu geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht nur bereits ausgeschöpft, sondern in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit schon jetzt überschritten. In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 15.08.2014 verweisen, in der wir auf gutachterlich nicht berücksichtigte, mögliche Emissionsquellen aus dem Bereich der Michelbacher Straße verwiesen. Dabei handelte es sich um die Annahme bereits vorhandener Luft-Wärme-Pumpen. Auch für den Fall, dass diese im Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes keine Auswirkungen haben sollten, muss die Entwicklungshemmung der Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Geräuscherzeugung, der weiteren Nachbarschaft des neu geplanten Wohngebietes, nach unserer Meinung, im Abwägungsprozess eine besondere Gewichtung erhalten. Schon in unserer Ursprungsstellungnahme schlugen wir deswegen u. a. die zusätzliche Errichtung eines Lärmschutzwalles am damals geplanten Gewerbegebiet in Richtung der Michelbacher Straße vor. Mit der Umsetzung dieses Lärmschutzwalles sollte Entwicklungsmöglichkeit für andere TA- Lärm Quellen wieder gegeben sein. Weiter sollte hier angemerkt werden, dass Luft-Wärme-Pumpen in der Regel baugenehmigungsfrei errichtet werden dürfen, sodass, bei Lärmbeschwerden, evtl. aufwendige Klageverfahren entstehen können.

Zusätzlich führten wir in unserer Stellungnahme vom 15.08.2014 an, dass der angrenzende Bolzplatz keine Berücksichtigung in der damaligen gutachterlichen Bewertung fand. Das nun entstehende allgemeine Wohngebiet wird in mittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Bolzplatz geplant, ohne dass hierfür eine gutachterliche Beurteilung vorliegt. Wir sehen hierin ein Versäumnis und bitten um die Durchführung einer gutachterlichen Bewertung des Geräuschpotentials des mittelbar angrenzenden Bolzplatzes und anschließender Neuauslegung des Bebauungsplanes. Solange dies nicht erfolgt, können wir den Bebauungsplan zum momentanen Zeitpunkt nur ablehnen.

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

***Die Stadt Neu-Anspach hat bezogen auf die Einwendungen der Unteren Immissionsschutzbehörde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Diese gutachterliche Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls als Anlage bei. Die Stellungnahme befasst sich mit dem Thema Gewerbelärm und dem Thema Bolzplatz.***

***Im Ergebnis wird an den getroffenen Festsetzungen bzw. Nicht-Festsetzungen festgehalten. Begründet ist es damit, dass seitens des Gutachters ausgeführt wird, dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Plangebietes welches in direktem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung geplant ist, die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet zu realisieren ist. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.***

***Im Zusammenhang mit den schalltechnischen Belangen wird auch auf die Stellungnahme des RP Darmstadt vom 26.01.2016/2017 verwiesen. Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Die Stadt Neu-***

**Anspach macht sich die Einschätzung des Gutachters im Rahmen ihrer eigenen städtebaulichen Abwägung zu Eigen.**

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** bittet darum, den Hinweis auf Bodendenkmäler in den textlichen Festsetzungen (Abschnitt D, Punkt 2) dem neuen Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, S. 211 ff.) folgendermaßen anzupassen.

**„Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern“**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

**Der Anregung wird entsprochen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der hessenARCHÄOLOGIE eigene Stellungnahmen vorbehalten bleiben.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass seitens der hessenArchäologie und des Landesamt für Denkmalpflege Hessen keine Anregungen vorgetragen worden sind.**

**3. Hessischer Bauernverband e.V. - Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.  
Schreiben vom 19.01.2017**

Hiermit wollen wir als Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. - auch namens der betroffenen Mitgliedsbetriebe - zu obigen Planungen Stellung nehmen:

1. Grundsätzlich wird unsererseits bezweifelt, dass die vorliegenden Planungen ohne eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes von statten gehen kann. Landwirtschaftlichen Flächen wird in der Regionalplanung inzwischen ein gesteigertes Augenmerk gewidmet, so dass solche Flächen nicht ohne weiteres zur kommunalen Disposition stehen können. Wir regen daher jedenfalls an, den Regionalverband zu involvieren.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/Reg FNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen (vgl. auch Stellungnahmen RP Darmstadt 26.01.2016 und Regionalverband FrankfurtRheinMain 03.01.2017).**

2. Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes und der einhergehenden Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche wurde bislang nicht ausreichend dargelegt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Auf der Fläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA soll in Verlängerung der Bebauung Michelbacher Straße das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Wohnbebauung soll die Kriterien erfüllen, die einen sozial geförderten Wohnungsbau gestellt werden. Planziel des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. Bauabschnitt“ 1. Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Ergänzend werden in unmittelbarer Nähe Ersatzflächen zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs festgesetzt.**

**Die Stadt Neu-Anspach verfügt insgesamt über kaum noch Wohnbaulandentwicklungsmöglichkeiten. Die Fläche schließt sich unmittelbar an die**

**Bebauung Michelbacher Straße an. Zudem sind die Bereiche nördlich der Michelbacher Straße ebenfalls für die Erschließung von Wohnbauflächen vorgesehen (Bebauungsplan Westerfeld 3. und 4. Bauabschnitt). Die Konzeptionen hierfür gehen auf die letzten 10 Jahre zurück. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wird insofern als vertretbar angesehen.**

- 2.1 Auch wenn die Stadt Neu-Anspach die Eigentümer von Baulücken angeschrieben und zu einem großen Teil negative Antwort erhalten hat, sehen wir in Neu-Anspach ein Nachverdichtungspotential. Es wurde in den eigenen Ausführungen darauf hingewiesen, dass Eigentümer von 8 Baulücken Bereitschaft gezeigt haben, entsprechende Fläche zu verkaufen. Warum diese nicht erworben wurden, an Stelle hochwertige Freifläche zu nutzen, ist nicht nachvollziehbar.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die angesprochenen Flächen befinden sich nicht in Eigentum der Stadt Neu Anspach und sind teilweise inzwischen auch bebaut worden. Darüber hinaus sind diese Flächen für die Umsetzung des geplanten Geschosswohnungsbaus zu klein.**

- 2.2 Verschärfend kommt hinzu, dass Flächen genutzt werden, die bereits als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhalten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Flächen, die in einem anderen Verfahren als hochwertiger Ersatz extra angelegt wurden, nunmehr wieder geopfert werden sollen mit der Konsequenz, dass ein noch größerer Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschaffen wird, der zu weiteren Flächenverlusten führt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Eine leichte Irritation über die Ausweisung einer Kompensationsfläche und die unmittelbar darauf folgende Inanspruchnahme eines Teilbereichs davon, kann nachvollzogen werden. Unbeachtlich dessen, spricht die bereits vorhandene Erschließung für diese Entwicklung.**

- 2.3 Die Planungen widersprechen nach alledem dem Flächenschutzgebot des § 1a) BauGB.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.**

3. Im Zuge der Planungen kommt es zur Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sollen auf 2 Flurstücken realisiert werden, die in Mitten von bestehenden Bewirtschaftungseinheiten liegen. Wir lehnen die geplante Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

Wir möchten in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf § 15 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz hinweisen. Dort heißt es:

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Es sind unseres Erachtens zwingend Alternativen zu prüfen, da nicht nachvollziehbar ist, warum Bewirtschaftungsschläge auseinandergerissen werden und so die Agrarstruktur vor Ort maßgeblich verschlechtert wird. Der landwirtschaftliche Berufsstand schlägt insoweit die Nutzung von Ökopunkten vor. Sollte der Ersatz nur durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglich sein, muss dringend angeraten werden Flurstücke am Rand einer Bewirtschaftungseinheit zu wählen, wie bspw. Flurstück 100/1, um die Agrarstruktur vor Ort zu erhalten.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Insbesondere zu den vorgreiflichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) haben ausführliche Gespräche mit der Landwirtschaft, den betroffenen Landwirten und der**

**Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden die ursprünglich diese Flächen als für den durch die Kompensation für den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs als geeignet erachtet hatte.**

**Im Zuge dieser Gespräche konnte das in der Kritik stehende Grundstück Flurstück 98 In den Gaulswiesen durch Flächentausch an das Ende einer Bewirtschaftungseinheit verlagert werden. Dadurch wird die Bewirtschaftungseinheit nicht zerrissen und die hier in Anspruch zu nehmende Fläche für die Kompensation wird an einen Randbereich gelegt, so dass der Eingriff und die Hemmnisse für die Landwirtschaft reduziert werden und gleichermaßen den Anforderungen an die Kompensation Rechnung getragen werden kann.**

**Bezüglich der 2. Fläche Flurstück 110/1 Im Häuser Grund wurde mit dem Bewirtschafter eine Einigung erzielt. Hier soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, der Mehraufwand für eine rebhuhngerechte Bewirtschaftung durch Reduzierung des Pachtzinses ausgeglichen werden.**

**Eine Inanspruchnahme des Ökokontos scheidet für diesen Ersatz aus, auch das angesprochen Grundstück Flurstück 100/1, das im Übrigen zu klein wäre.**

3.1 Jedenfalls abzulehnen ist die geplante Kappung und Zerstörung von Drainagesystemen. Zwangsläufig wird hierdurch die gesamte bewirtschaftete Fläche vor Ort durch Vernässung in Mitleidenschaft gezogen. Aufgrund der Topographie können die negativen Auswirkungen auch alle überliegenden Flurstücke betreffen.

Die negativen Auswirkungen durch Vernässung auf eine Vielzahl weiterer landwirtschaftlicher Flurstücke sind zu vermeiden, in dem auf einen Verschluss der Drainagen verzichtet wird.

Nur rein vorsorglich verweisen wir darauf, dass hier seitens der Bewirtschafter und der Eigentümer der betroffenen Flächen Schadensersatzansprüche entstehen können.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Bedingt durch den Flächentausch werden an dieser Stelle auch die Drainagen nicht zerstört, so dass den hier vorgetragenen Anregungen Folge geleistet werden kann.**

4. Wir lehnen die aufgezeigten Planungen aus agrarstrukturellen Gründen ab, sind aber bereit, das weitere Verfahren konstruktiv zu begleiten und bitten um Einbindung des landwirtschaftlichen Berufsstandes.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die durchgeführten Gespräche und der im Ergebnis erfolgte Flächentausch bzw. die Einigung mit dem Bewirtschafter dokumentieren, dass auch der Stadt Neu-Anspach an einem konstruktiven Austausch mit der Landwirtschaft und deren Vertretern gelegen ist.**

#### **4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 3.01.2017, Az.: Neu-Anspach 6/16/Bp**

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

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist eine „Wohnbaufläche, geplant“ als 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Westerfeld West dargestellt, östlich grenzt „Wohnbaufläche, Bestand“ im Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Michelbacher Straße an. Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden.

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

Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

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

**5. Syna GmbH  
Schreiben vom 19.01.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 03.01.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

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

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

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung 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](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

Thomas Pauli  
Bürgermeister

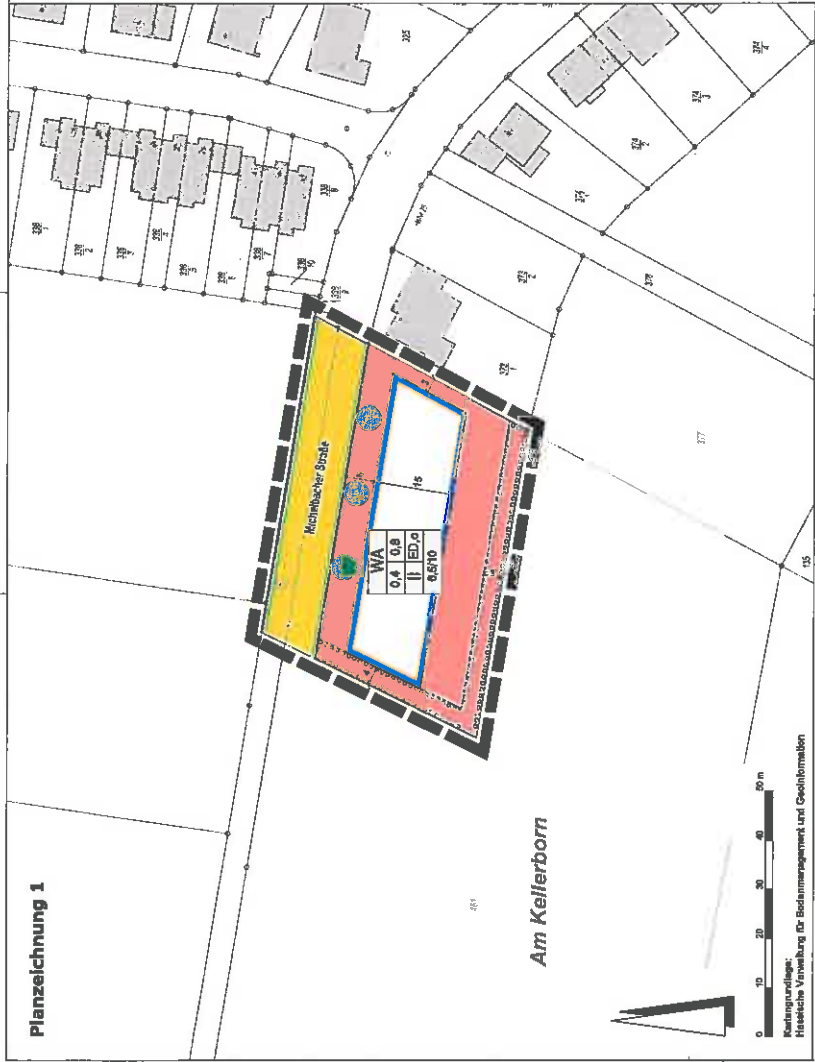
Anlagen:

1. Plan Syna
2. Bebauungsplan mit Textteil (Stand 08.08.2017)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Stand 08.08.2017)
4. Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (Stand 16.08.2017)
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 16.08.2017)
6. Schalltechn. Stellungnahme zu dem emissionsschutzrechtlichen Belangen
  - Gutachten Nr-L 7605 – 1 TÜV Hessen (Stand 06.10.2016)
  - Gutachten Nr. L 7605 – 3 TÜV Hessen (Stand 29.03.2017)





### Planzeichnung 1



Am Kellerborn

### Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2017 (BGBl. I S. 1238),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.01.1990 (GMBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GMBl. I S. 1017),  
 Flächennutzungsverordnung 1990 (FlächNVO) vom 18.12.1990 (GMBl. I S. 51), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GMBl. I S. 1017),  
 Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.2011, GVKB. A. 44, zuletzt geändert durch Art. 12 Abs. 1 GVKB. II S. 294, 295.

### Zeichenerklärung

Art der landwirtschaftlichen Nutzung

0.4 maximale Grundrissfläche (GRZ)

0.4 maximale Grundrissfläche (GRZ)

II Zone der zollfreien Volkswirtschaft (Z)

6.5 / 10 Treibfläche / Freizeitanlage

Baugesetz, BauNVO, BauZG

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

0 offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser aufbauend

Baugrenze

### Verfahrensübersicht

Der Ausstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauZG wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.02.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauZG wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 23.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauZG wurde ebenfalls bekannt gemacht am 09.02.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauZG erfolgte in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauZG wurde ebenfalls bekannt gemacht am

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

Der Besatzbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauZG sowie § 5 HGO LVm. § 9 Abs. 4 BauZG und § 8 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Besatzbeschlüsse erfolgten im letzten Anzeiger.

Ausfertigungswesen:

Der Bebauungsplan ist durch ebenfalls bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauZG in Kraft getreten am:

Der Bebauungsplan, den

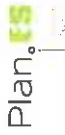
Der Bebauungsplan, den



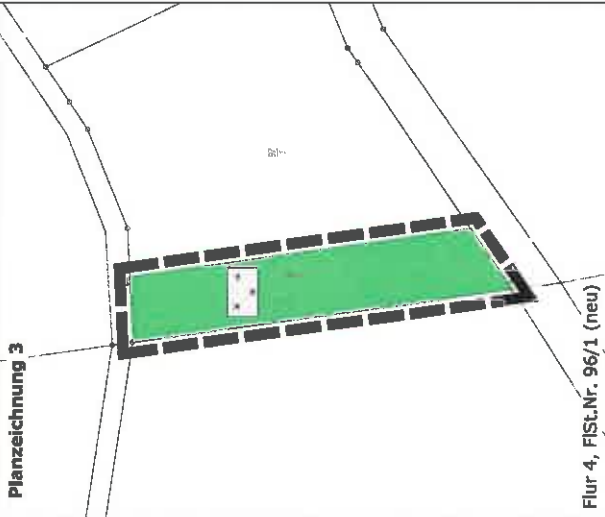
Stadt Neu-Anspach  
 Stadtteil Westerfeld  
 Bebauungsplan  
 "Gewerbegebiet Am Kellerborn"  
 2. BA, 1. Änd. (Michelsbacher Straße)



|         |   |
|---------|---|
| Entwurf | Sheet: 23.12.2016<br>06.10.2017                     |
|         | Bearbeitet: Schade<br>CAD: Task<br>Mafstab: 1:1.500 |

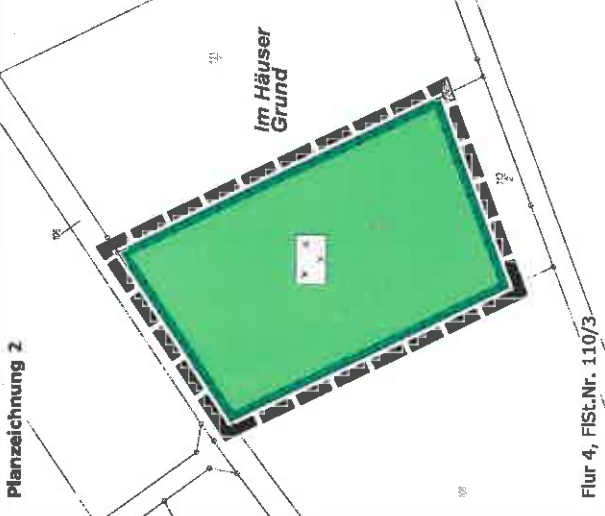


### Planzeichnung 3



Flur 4, Flst.Nr. 96/1 (neu)

### Planzeichnung 2



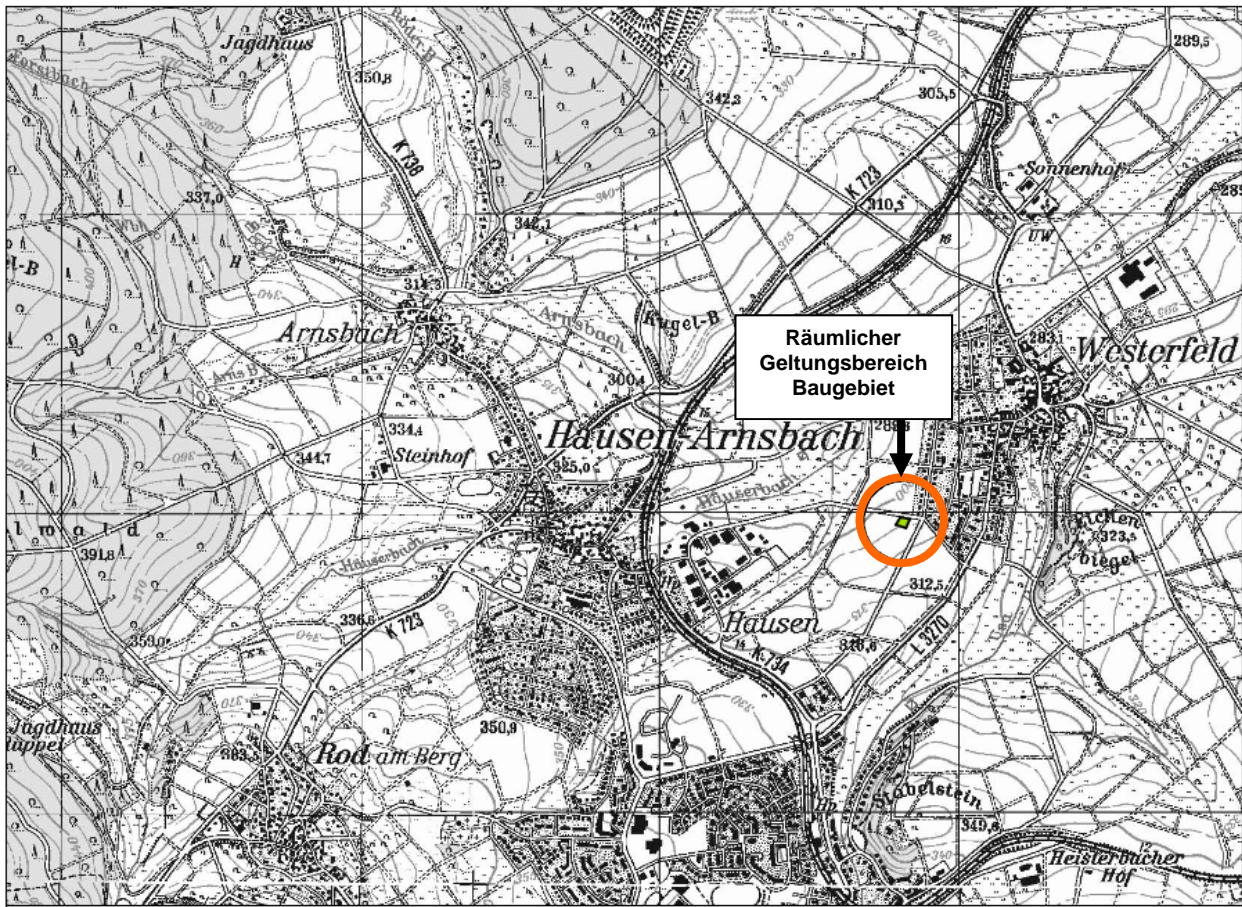
Flur 4, Flst.Nr. 110/3

0 10 20 30 40 50 m  
 Kartgrundlage:  
 Hessische Verwaltung für Bodennutzung und Geoinformation

## Textliche Festsetzungen

Planstand 08.08.2017: Entwurf

### Übersichtskarte



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

### Nutzungsmatrix

| Baugebiet | GRZ | GFZ | Z  | Bauweise | Haustypen | TH*   | FH*  |
|-----------|-----|-----|----|----------|-----------|-------|------|
| WA        | 0,4 | 0,8 | II | o        | E         | 6,5 m | 10 m |

\*Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

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

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
Hessische Bauordnung (HBO). In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. S. 46, zuletzt geändert am 15.12.2016 (GVBl. S. 294, 295)

### **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)**

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

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

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 ist der obere Gebäudeabschluss.

###### **2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Zulässig ist die abweichende Bauweise, d.h. Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten.

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

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Je Wohngebäude sind max. sechs Wohnungen zulässig.

##### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

**6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Planzeichnung 2 und 3**

Entwicklungsziel: Streifenflur mit Acker-Blühstreifen und Extensivgrünland

(CEF-Maßnahme)

Die Flächen sind nach Entfernen des Aufwuchses (Erntereste, Brachaufwuchs) umzupflügen; das Saatbeet ist feinkrümelig herzustellen und anschließend in rd. 8 m breite, quer zum Erschließungsweg verlaufende Streifen zu unterteilen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

Die Randbereiche der Flächen (25 % der jeweiligen Gesamtfläche) sind durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Frischwiesen in Grünland zu überführen und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea millefolium*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Bromus hordeaceus*, *Campanula patula*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Cynosurus cristatus*, *Daucus carota*, *Knautia arvensis*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lotus corniculatus*, *Poa pratensis*, *Pimpinella major*, *Salvia pratensis*, *Silaum silaus*, *Silene vulgaris*, *Tragopogon pratensis*, *Trisetum flavescens*. Empfohlen wird die Beimengung einer Schnellbegrünung. Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.

Die verbleibende Flächenanteile sind mit einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Blühstreifen einzusäen und sachgerecht zu pflegen (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Zu verwenden sind Mischungen ein- und zweijähriger, standortheimischer Kräuter und traditioneller Kulturpflanzen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 10 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 70 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 60 % ausmachen sollen): *Agrimonia eupatoria*, *Anthemis arvensis*, *Barbarea vulgaris*, *Calendula arvensis*, *Campanula patula*, *Campanula rapunculus*, *Campanula rapunculoides*, *Centaurea cyanus*, *Cichorium intybus*, *Consolida regalis*, *Cynoglossum officinalis*, *Daucus carota*, *Dipsacus fullonum*, *Echium vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Hesperis matronalis*, *Isatis tinctoria*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Linaria vulgaris*, *Lithospermum arvense*, *Malva moschata*, *Medicago lupulina*, *Melampyrum arvense*, *Papaver rhoeas*, *Pastinaca sativa*, *Reseda luteola*, *Silene alba*, *Sinapsis arvensis*, *Trifolium arvense*, *Viola arvensis*. Die Blühstreifen sollen nach Abblühen zwischen Ende September und Ende Februar gemäht und das Schnittgut abgefahren werden. Die Stoppelbrache ist über den Winter zu erhalten. Umpflügen ist nur im Frühjahr vor Neuaussaat zulässig. Zulässig und erwünscht ist die alternierende Ansaat unterschiedlicher Mischungen auf beiden Streifen im zweijährigen Turnus oder die teilweise Verwendung traditioneller (nicht kampfstarker) Getreidesorten der Arten Roggen, Einkorn, Emmer und Gerste. Unterbleibt die Verlagerung, ist der Blühstreifen spätestens nach jeweils drei Vegetationsperioden wie oben beschrieben neu anzulegen.

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

**7.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:**

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

|                         |                       |                            |                         |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| <i>Acer campestre</i>   | - Feldahorn u. Sorten | <i>Crataegus laevigata</i> | - Rotdorn u. Sorten     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche u. Sorten | <i>Fraxinus excelsior</i>  | - Esche u. Sorten       |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche u. Sorten | <i>Tilia cordata</i>       | - Winterlinde u. Sorten |

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

Amelanchier ovalis - Felsenbirne

Cornus sanguinea - Hartriegel

Berberis vulgaris - 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

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte; hier: Ausbildung einer geschlossenen Hecke aus Laubgehölzen.

Auf der Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. 7.1 zu pflanzen. Die Pflanzdichte in dem durch die Planzeichensignatur bestimmten Bereich beträgt 1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>, 1 Baum / 25 m<sup>2</sup>. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume und Sträucher werden in Anrechnung gebracht.

- 7.3 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

## 8 Zuordnungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gem. 6 unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen im Verhältnis 36:64 zugeordnet.

### B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (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 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

Staffelgeschosse sind zulässig, müssen jedoch bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

##### 1.2 Dacheindeckung:

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

- 1.3 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)**

Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

**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.

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

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**1 Stellplätze**

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.

Hingewiesen wird hierbei insbesondere auf den § 6 *Standort* der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach der besagt, dass Garagen, Stellplätze, Abstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind.

**2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessen-Archäologie 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 (§ 21 HDSchG).

**3 Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan**

### **„Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt 1. Änderung (Michelbacher Straße)**

Planstand: 08.08.2017

## **Entwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## **Inhalt**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Veranlassung und Planziel  | 4         |
| 1.2      | Räumlicher Geltungsbereich   | 5         |
| 1.3      | Übergeordnete Planungen  | 6         |
| 1.5      | Innenentwicklung und Bodenschutz                                   | 8         |
| <b>2</b> | <b>Inhalt und Festsetzungen</b>                                    | <b>11</b> |
| 2.1      | Art der baulichen Nutzung  | 11        |
| 2.2      | Maß der baulichen Nutzung  | 11        |
| 2.2.1    | Grundflächenzahl   | 12        |
| 2.2.2    | Geschossflächenzahl  | 12        |
| 2.2.3    | Zahl der Vollgeschosse   | 12        |
| 2.2.4    | Festsetzungen zur Höhenentwicklung                                 | 12        |
| 2.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                         | 13        |
| 2.4      | Zulässige Haustypen  | 13        |
| 2.5      | Flächen für Nebenanlagen   | 13        |
| 2.6      | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                 | 13        |
| 2.7      | Verkehrsflächen  | 14        |
| <b>3</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>               | <b>14</b> |
| 3.1      | Dachgestaltung und Dachaufbauten                                   | 14        |
| 3.3      | Einfriedungen  | 14        |
| 3.4      | Pkw-Stellplätze  | 15        |
| 3.5      | Begrünung/Grundstücksfreiflächen                                   | 15        |
| <b>4</b> | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>                     | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>                  | <b>15</b> |
| <b>6</b> | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>16</b> |
| <b>7</b> | <b>Klimaschutz</b>   | <b>17</b> |
| <b>8</b> | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>                      | <b>17</b> |
| 8.1      | Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete          | 17        |
| 8.2      | Wasserversorgung / Grundwasserschutz                               | 17        |
| 8.2.1    | Bedarfsermittlung  | 18        |
| 8.2.2    | Deckungsnachweis   | 18        |
| 8.2.3    | Technische Anlagen   | 18        |
| 8.2.4    | Schutz des Grundwassers  | 18        |
| 8.2.5    | Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet | 18        |
| 8.2.6    | Verminderung der Grundwasserneubildung                             | 18        |
| 8.2.7    | Versickerung von Niederschlagswasser                               | 19        |
| 8.2.8    | Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden                    | 19        |

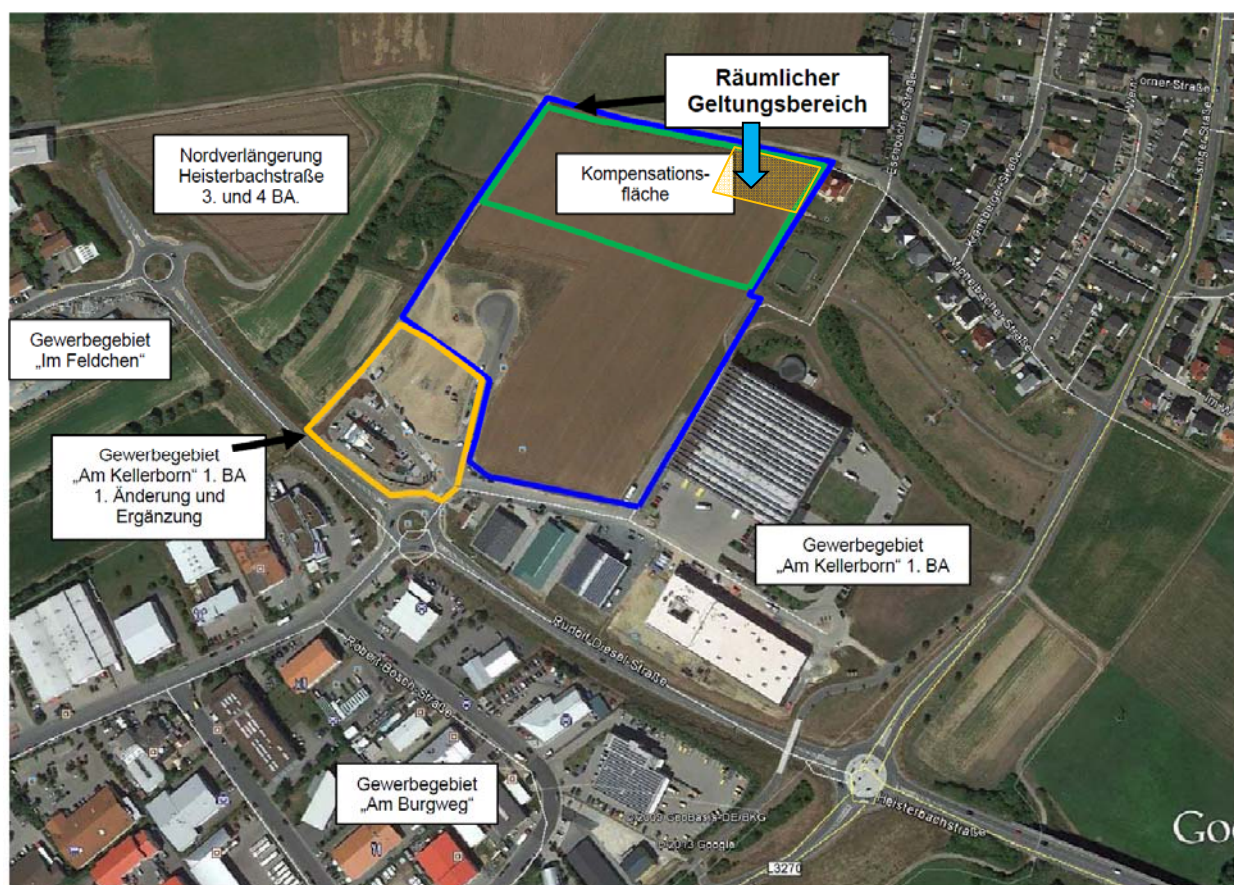
|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 8.2.9     | Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans..... | 19        |
| 8.2.10    | Bemessungsgrundwasserstände.....                                    | 19        |
| 8.2.11    | Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....                  | 19        |
| 8.2.12    | Einbringen von Stoffen in das Grundwasser .....                     | 19        |
| 8.3       | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....                     | 19        |
| 8.3.1     | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....                    | 19        |
| 8.3.2     | Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....    | 19        |
| 8.3.3     | Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....           | 20        |
| 8.3.4     | Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer .....  | 20        |
| 8.4       | Abwasserbeseitigung .....   | 20        |
| 8.4.1     | Gesicherte Erschließung .....                                       | 20        |
| 8.4.2     | Anforderung an die Abwasserbeseitigung .....                        | 20        |
| 8.5       | Abflussregelung .....   | 21        |
| 8.5.1     | Abflussregelung .....   | 21        |
| 8.5.2     | Vorflutverhältnisse .....   | 21        |
| 8.5.3     | Dezentraler Hochwasserschutz.....                                   | 22        |
| 8.5.4     | Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....                        | 22        |
| 8.5.5     | Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....      | 22        |
| <b>9</b>  | <b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>                           | <b>22</b> |
| <b>10</b> | <b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>                    | <b>22</b> |
| <b>11</b> | <b>Denkmalschutz.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>12</b> | <b>Bergbau .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>13</b> | <b>Bodenordnung .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>14</b> | <b>Kosten.....</b>  | <b>23</b> |
| <b>17</b> | <b>Verfahrensstand.....</b>   | <b>24</b> |

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt wurde am 22.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen. Planziel war die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wurden die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. untenstehende Grafik). Darüber hinaus wurden dem Bebauungsplan Punkte aus Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet.

Abb. Bebauungspläne aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt



Auf einer rd. 2.500 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs soll nunmehr in Verlängerung der Bebauung Michelbacher Straße das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Wohnbebauung soll die Kriterien erfüllen, die an sozial geförderten Wohnungsbau gestellt werden. Der Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ wurde am 13.11.2006 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu Anspach als Satzung beschlossen.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Ergänzend werden in unmittelbarer Nähe Ersatzflächen für die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs festgesetzt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche Flur 4 Flurstück Nr. 481 und Flst. Nr. 142/1 (Erweiterung Michelbacher Straße). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Michelbacher Straße anschließend Wohnbebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Struktur.
- Westen und Süden: Kompensationsfläche (Blühfläche) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA (2014)
- Osten: Michelbacher Straße anschließend Wohnbebauung (Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ (2011))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 3.000 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 2.250 m<sup>2</sup> auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 753 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsflächen. Hinzu kommen zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von rd. 2.773 m<sup>2</sup> (Plankarte 2 (Flur 4, Flst. Nr. 110/3)) und rd. 989 m<sup>2</sup> (Plankarte 3 (Flur 4, Flst. Nr. 96/1 (neu))).

Abb. Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Ansichten:



Ansicht nach Westen

### **1.3 Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)**

Im Zuge der Erstellung des regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

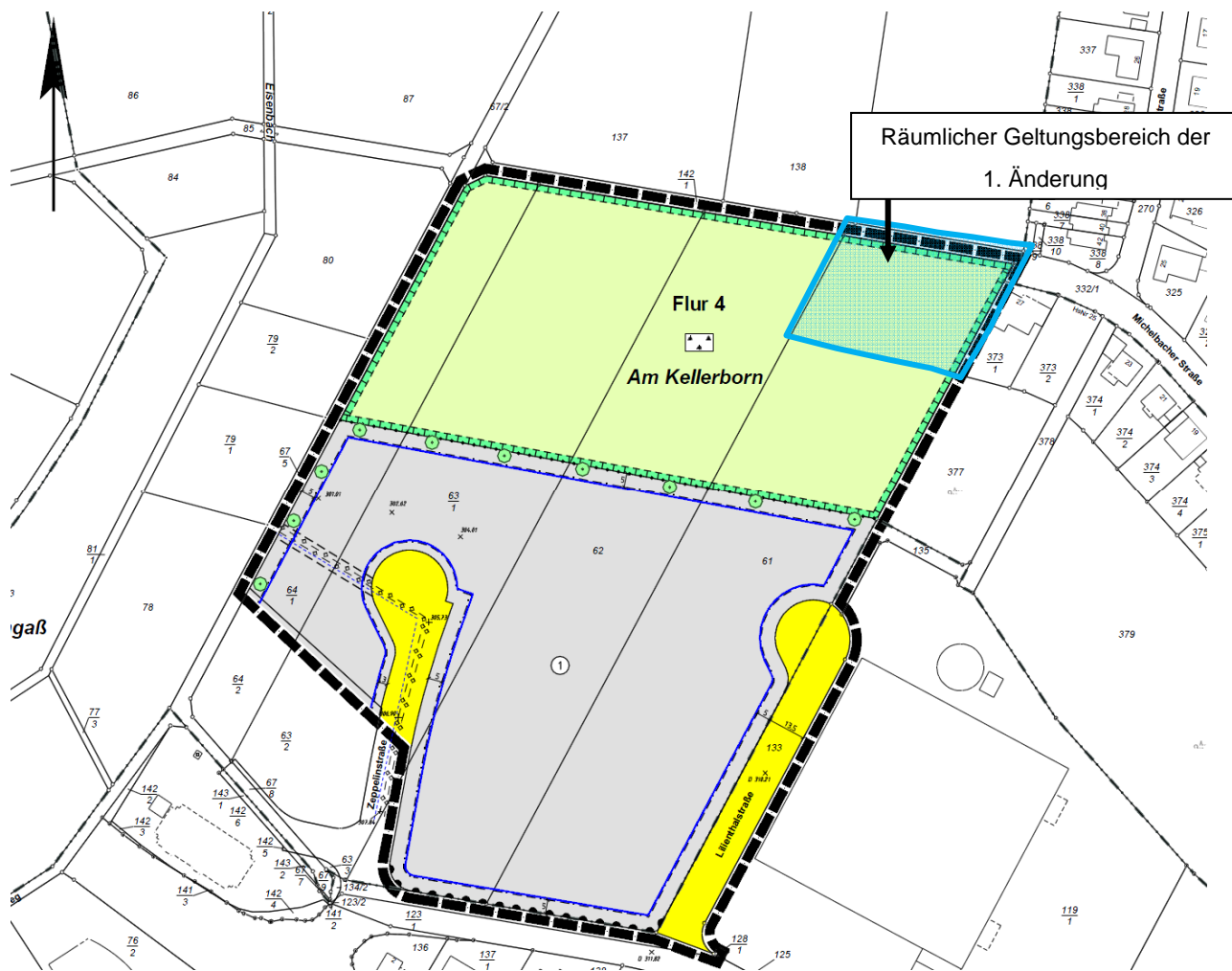
Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist eine „Wohnbaufläche, geplant als 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Westerfeld West dargestellt, östlich grenzt „Wohnbaufläche, Bestand“ im Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Michelbacher Straße an. Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen. (Auszug aus der Stellungnahme RV vom 03.01.2017).

Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. (Stellungnahme RP vom 26.01.2017)

#### **1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das hier in Rede stehende Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ aus dem Jahr 2014. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ von 2014 durch die Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ – 1. Änderung 1. Änderung ersetzt.

Abb.: Bbauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ (2014)

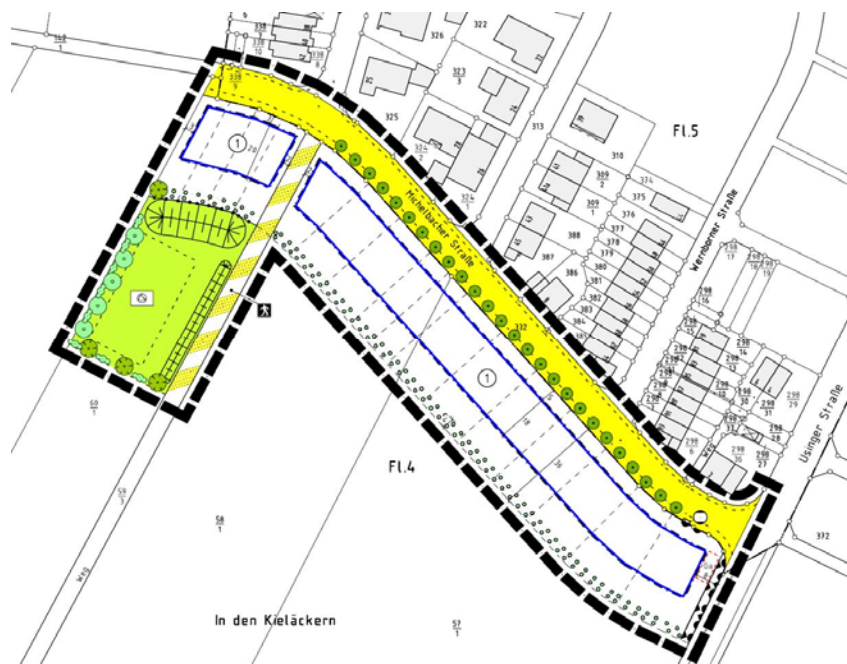


genordet, ohne Maßstab

Der Bbauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA wurde am 22.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu Anspach als Satzung beschlossen. Planziel des Bbauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO. Zur Kompensation des durch den Bbauungsplan vorbereiteten Eingriffs werden die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in den Entwurf des Bbauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus werden dem Bbauungsplan Punkte aus Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet.

Westlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt sich der Bbauungsplan „Michelbacher Straße – Süd“ von 2004 an. Planziel des Bbauungsplanes war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung sowie - als Ergänzung des Angebotes für Kinder und Jugendliche - einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spiel und Bolzplatz. Die am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Westerfeld gelegene Fläche südlich der Michelbacher Straße sollte mit dem Bbauungsplan einer einseitigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über die Michelbacher Straße und ist Bestand. Der Bbauungsplan ist weitgehend umgesetzt.

Abb.: Bebauungsplan „Michelbacher Straße - Süd“ (2006)



genordet, ohne Maßstab

### 1.3.3 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

Das Gelände ist weitgehend eben.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereiches liegt eine Wiese. Gebäude befinden sich keine im räumlichen Geltungsbereich.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet ist über die Michelbacher Straße erschlossen.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück sowie die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach.

## 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.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich bereits vor der BauGB Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahr 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden. Grundstücke die lediglich nach Verdichtungspotenzial aufweisen, zum Beispiel durch Grundstücksteilung oder eine rückwärtige Bebauung wurden nicht in das Baulückenkataster aufgenommen, da diese Flächen nicht ohne weiteres verfügbar sind oder erschlossen werden können.

In der Sitzung am 6.9.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach über die Vorlage zum kommunalen Flächenmanagement und der Innenentwicklung beraten und dieses beschlossen.

Inhalte waren:

1. *Zur Aktivierung der innerörtlichen Baulandpotenziale war eine gezielte Eigentümeransprache vorzunehmen und ein Baulückenkataster zur Veröffentlichung im Internet aufzubauen.*

Zum April Stand 2011, wurden folgende Baulücken bzw. untergenutzte Grundstücke festgestellt: In Anspach 38, in Hausen-Arnsbach 32, in Westerfeld 36, in Rod am Berg 26. Insgesamt also 132 Stück. Davon können Stand heute (Juni 2015) 22 abgezogen werden, da diese Grundstücke bebaut worden sind bzw. gerade bebaut werden. Im Februar 2012 wurden bei den Grundstückseigentümern der Baulücken anfragen, Abfragen gestellt, ob Verkaufsbereitschaft besteht, die Stadt vermitteln kann und ob Bauabsichten bestehen. Etwa 61 % der Befragten hatten sich an der Umfrage beteiligt, allerdings haben nur 8 mitgeteilt, dass sie ihr Grundstück einer Bebauung zuführen wollen. Vom Aufbau eines Katasters wurde dann mangels Interesse Abstand genommen. Auf die Baulücken hat die Stadt also keinen Zugriff. Die Grundstücke werden oftmals als Altersvorsorge oder für Kinder oder Enkel aufgehoben.

2. *Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für verschiedene Bereiche wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 6.9.2011 Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Veränderungssperren erlassen.*

Die Stadt Neu-Anspach hat diese Themenbereiche abgearbeitet und Eigentümergespräche auf der Basis von Städtebaulichen Gestaltungsplänen geführt, die unterschiedliche Entwicklungsszenarien darstellen. Ein Bauleitplanverfahren wurde bisher für den Stadtteil Hausen-Arnsbach durchgeführt („An der Eisenbahn“ (Satzung 06/2013)) durch das Bauleitplanverfahren konnten zwei neue Bau-grundstücke generiert werden. Die verbleibenden Flächen sind auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer als private Grünflächen festgesetzt worden. Ein Bauleitplanverfahren im Stadtteil Westerfeld „Kransberger Straße“ wurde 2012 eingestellt.

Auch die Potenzialflächen im Stadtteil Anspach (Bereiche „Saalburgstraße/Taunusstraße/Am Dornstück“, „Schulgasse/Langgasse/Pfarrgasse und „Nordöstlich Johanneswiesenweg“ sowie im Stadtteil Rod am Berg „Südlich Scheibelingsweg / Höhentraße konnten mangels Interesse der Eigentümer an Verdichtung und Entwicklung nicht mobilisiert werden. Im Ergebnis lässt sich bereits jetzt konstatieren, dass die Bereitschaft der Eigentümer Ihre Flächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu Bauland umwidmen zu lassen gering sind.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass es in Neu-Anspach seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gibt, denen die Stadt nicht gerecht werden kann. Die Stadt Neu-Anspach beschäftigt sich insofern parallel zu den kleineren Baulandausweisungen der letzten Jahre, intensiv mit dem Thema Innenentwicklung und Potenzialflächen.

Neben den bereits angesprochenen Baulücken wurden auch die Gebäudeleerstände erfasst. Der Gebäudeleerstand wurde anhand einer Auswertung der Daten von ekom 21 – kommunales IT-Dienstleistungsunternehmen in Hessen, u.a. Einwohnermeldewesen – und dem Kenntnisstand der Verwaltung ermittelt.

Im Stadtteil Westerfeld stehen derzeit ca.: zehn Gebäude<sup>1</sup> leer und in ganz Neu-Anspach sind es rd. 68 Leerstände. Einfluss auf die Vermarktung dieser Liegenschaften hat die Stadt Neu-Anspach jedoch keinen. Da die Eigentümer der Grundstücke für den 4. BA des Baugebietes Westerfeld-West derzeit nicht an einem Verkauf der Grundstücke interessiert sind, muss die Umsetzung zurückgestellt werden.

Es besteht in Neu-Anspach ein Mangel an sozial gefördertem Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung der hier in Rede stehenden Fläche Rechnung getragen werden. Auf der insgesamt rd. 2.600 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche können zwei Gebäude mit einer max. Länge von 18 m entstehen, in denen jeweils bis zu sechs Wohnungen und die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Die Erschließung ist Bestand und bedarf nur eines weitergehenden Ausbaus der Michelbacher Straße. Die Lage des Grundstücks ist für die geplante Nutzung geeignet und war bereits Gegenstand der Anfang 2016 durchgeführten Alternativenuntersuchung für die kurz- bis mittelfristige Bereitstellung von Bauland für Geschosswohnungsbau bzw. Flüchtlingsunterkünfte.

Für den 2.600 m<sup>2</sup> umfassenden Teil der insgesamt rd. 18.500 m<sup>2</sup> großen (artenschutzrechtlichen) Kompensationsfläche, die hierfür in Anspruch genommen wird (d.h. 14 % der Gesamtfläche), werden Ersatzflächen in die hiermit vorliegende 1. Änderung aufgenommen, deren Art, Umfang und Eignung vorab mit der UNB abgestimmt wurde.

## 1.6 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

---

<sup>1</sup> Stand: 06.10.2015

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Die 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB<sub>2017</sub>).

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.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO<sub>1990</sub>).

Gemäß § 4 BaunVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.

Hinzu kommen gemäß § 13 BaunVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **2.2 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.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

*Die Festsetzung setzt die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Michelbacher Straße-Süd“ von 2006 fort.*

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**.

*Die Festsetzung setzt die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Michelbacher Straße-Süd“ von 2006 fort.*

### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

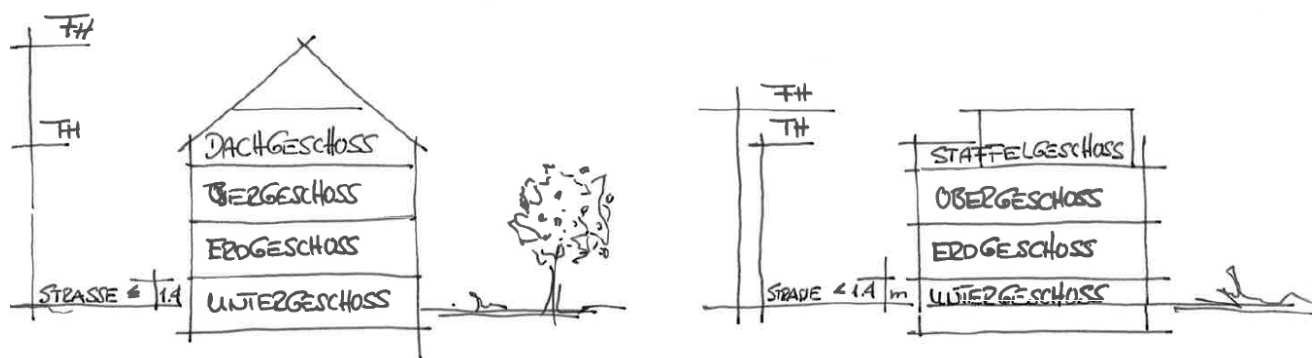
Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Traufhöhe (TH) maximal 6,50 m und die Firsthöhe (FH) maximal 10 m betragen darf. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten

Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Michelbacher Straße-Süd“ von 2006.

Konkretisierend wird in der 1. Änderung festgesetzt: 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 ist der obere Gebäudeabschluss.

Schemaskizze:



Das Dachgeschoss und das Staffelgeschoss sind in der Schemaskizze jeweils keine Vollgeschosse.

Staffelgeschosse müssen bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 18 m errichtet werden können. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

### 2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

### 2.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### 2.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig sind. Insgesamt können insofern die hier vorgesehenen 12 Wohnungen in zwei Gebäuden entstehen.

## **2.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets südlich der Michelbacher Straße erfolgt durch die Verlängerung des Ausbaus der Michelbacher Straße. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen fest.

## **2.8 Anbindung an den ÖPNV**

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

Bus: Der Haltepunkt „Usinger Straße“ ist in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.000 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

## **2.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz**

Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen weitestgehend Bestand.

## **3 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 Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

### **3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung).

### **3.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Allgemeinen Wohngebiet entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind.

Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorgezogen (Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde).

### **3.4 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

### **3.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

## **4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Verlängerung der Michelbacher Straße.

## **5 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.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Bei den externen Ausgleichsflächen (Flur 4 Nr. 110/3 und 96/1(neu)) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

## 6 Immissionsschutz

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

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“ mit der Anfertigung einer Stellungnahme beauftragt, in der die planerische Lärmbelastung durch den Gewerbelärm und die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche auf der Basis des Gutachtens Nr. L 7605 vom 14. März 2014 untersucht und bewertet werden soll.

Entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme sind insgesamt keine Lärmimmissionen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm zu erwarten, die der Ausweisung der Fläche im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“ und somit im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohngebiete entlang der Michelbacher Straße entgegenstehen.

Bei der Höhe der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich hinsichtlich der passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 die Anforderungen nach dem Lärmpegelbereich II. Da diese bereits von den üblichen Außenbauteilen, die schon aus Wärmeschutzgründen im Wohnungsbau erforderlich sind, erfüllt werden, sind auch hier keine spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Die vorliegende Stellungnahme wird wie das Gutachten Nr. L 7605 hinsichtlich der Betrachtung der planerischen gewerblichen Lärmimmissionen als Maximalabschätzung angesehen. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird die Aussageunsicherheit durch die angenommenen Verkehrszahlen bestimmt. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 10 % führen zu einer Pegeländerung - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um gerade 0,4 dB(A), eine Änderungen des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Pegeländerungen um 1 dB(A).

Die Stadt Neu-Anspach hat bezogen auf die Einlassungen der Unteren Immissionsschutzbehörde eine weitere gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Die Stellungnahme befasst sich mit dem Thema Gewerbelärm und dem Thema Bolzplatz.

Im Ergebnis wird an den getroffenen Festsetzungen bzw. Nicht-Festsetzungen festgehalten. Begründet ist es damit, dass seitens des Gutachters ausgeführt wird, dass

*„insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Plangebietes welches in direktem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung geplant ist, die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet zu realisieren ist. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.“*

Die Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Hessen, Nr. L 7605-1, 06.10.2016) liegt dem Entwurf des Bebauungsplans ebenso wie die ergänzende Stellungnahme (TÜV Hessen, Nr. L 7605-3) als Anlage bei.



## **7 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 Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

## **8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **8.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

### **8.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Die Wasserversorgung kann durch Verlängerung der Wasserleitung in der Michelbacher Straße hergestellt werden.

### **8.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 2 Gebäuden mit max. je 6 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.642 cbm/a.

### **8.2.2 Deckungsnachweis**

Der Löschwasser und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist gedeckt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes begründet keinen darüber hinausgehenden Ausbau.

### **8.2.3 Technische Anlagen**

Die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind ausreichend. Die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung bedürfen einer Verlängerung bis zum Plangebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes begründet keinen darüber hinausgehenden Ausbau.

### **8.2.4 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.

### **8.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

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

### **8.2.6 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.*

### **8.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat für den räumlichen Geltungsbereich von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch gemacht. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **8.2.8 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 minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

### **8.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

### **8.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **8.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Mehrfamilienhäuser) 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.

### **8.2.12 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. In Bezug auf das Grundwasser sind geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

## **8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

### **8.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

### **8.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

### **8.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

Die im Bebauungsplan als Plankarte 2 und 3 bezeichneten Flächen liegen im Bereich eines Gewässers. Hier sind jedoch keine Maßnahmen geplant, die den Vorgaben zum Schutz von Gewässerrandstreifen entgegenstehen.

### **8.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 8.3.3.

## **8.4 Abwasserbeseitigung**

### **8.4.1 Gesicherte Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes grundsätzlich Bestand. Die bestehenden Anlagen in der Michelbacher Straße werden bis zum Plangebiet ausgebaut. Durch die in der 1. Änderung vorgesehenen Modifikationen wird die gesamte Erschließungssituation nicht berührt. Das Grundstück wurde in der bisherigen SMUSI - Prognose Berechnung berücksichtigt und der Trenngebiet Fläche T254 „Michelbacher Straße Süd“ zugeordnet und an das Regenüberlaufbecken „Westerfeld“ B07 angeschlossen.

### **8.4.2 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. Die Erschließung ist weitestgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

#### **8.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist gegeben. Die Baugrundstücke können an den Bestand angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung ist davon auszugehen, dass das Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Hinsichtlich der Regenwasserableitung ist ebenfalls davon auszugehen, dass ebenfalls keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

#### **8.4.2.2 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.

#### **8.4.2.3 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.

*Die Stadt Neu Anspach hat darüber hinausgehend von Ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht:*

*„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“*

#### **8.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem**

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches erfolgt grundsätzlich durch Verlängerung der bestehenden Leitungen in der Michelbacher Straße. Als Interimslösung ist vorgesehen, die Gebäude an den Mischwasserkanal in der Michelbacher Straße anzuschließen. Sobald der 3. Bauabschnitt Westerfeld-West entwickelt wird ist vorgesehen, die durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung planungsrechtlich vorbereiteten Gebäude an das in diesem Zusammenhang hergestellte Trennsystem anzuschließen. Die Bauherren haben dies bei Bauplanungs- und ausführung entsprechend zu berücksichtigen.

#### **8.4.2.5 Kosten und Zeitplan**

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes gering. Ziel der Stadt Neu-Anspach ist eine Bebauung im Herbst 2017.

### **8.5 Abflussregelung**

#### **8.5.1 Abflussregelung**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand (der Kanal liegt bis zum Gebäude Michelbacher Straße Haus Nr. 27) und wird durch die 1. Änderung nicht berührt, sodass hierdurch keine Verschärfung des Abchlusses befürchtet wird.

#### **8.5.2 Vorflutverhältnisse**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt, sodass hierdurch keine Veränderung der Vorflutverhältnisse befürchtet wird.

### **8.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

### **8.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### **8.5.5 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).

## **9 Altablagerungen und Altlasten**

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

## **10 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Syna GmbH (09.01.2017)

Gegen Bauleitplanung hat die Syna GmbH unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die bestehenden [aber in der Michelbacher Straße] liegenden 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, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin. [...]

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

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

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

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

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

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

## 11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 21 HDSchG der Hessen-Archäologie 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## 12 Bergbau

In der bergaufsichtlichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.01.2017 wird stichpunktartig aufgeführt:

- 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 zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

## 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht durchgeführt.

## 14 Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neu-Anspach voraussichtlich Kosten in Höhe von 256.000 € (brutto) für Straße, Kanal und Wasser.

## 15 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)

## 16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (08/2017)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (08/2017)
- Schalltechnische Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen Gutachten Nr. L 7605-1 und Nr. L 7605-3, TÜV Hessen (06.10.2016 und 29.03.2017)

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 14.06.2016, Bekanntmachung: 22.12.2016 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 09.01.2017 – 20.01.2017 einschließlich, Bekanntmachung: 22.12.2016 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_ einschließlich, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Usinger Anzeiger

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

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

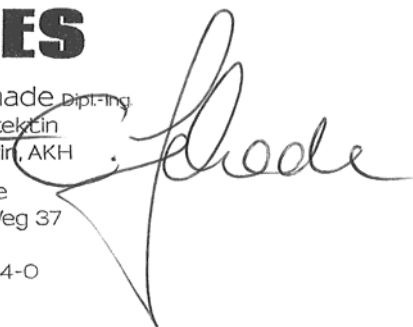
aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

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





**Stadt Neu-Anspach, Stt. Westerfeld**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. BA, 1. Änd. (Michelbacher Straße)**

**Umweltbericht  
mit integrierter Grünordnungsplanung**

Stand: 16. August 2017



Bearbeitung:  
Dr. Jochen Karl

Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dr. Jochen Karl, Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH  
Staufenberger Straße 27  
35460 Staufenberg  
Tel. (06406) 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

**INHALT**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Inhalte und Ziele des Bebauungsplans  | 3         |
| 1.1.1    | Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens   | 3         |
| 1.1.2    | Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans   | 3         |
| 1.1.3    | Bedarf an Grund und Boden   | 5         |
| 1.2      | In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung   | 6         |
| 1.2.1    | Bauplanungsrecht  | 6         |
| 1.2.2    | Naturschutzrecht  | 7         |
| 1.2.3    | Bodenschutzgesetz   | 8         |
| 1.2.4    | Übergeordnete Fachplanungen   | 9         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>   | <b>10</b> |
| 2.1      | Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  | 10        |
| 2.2      | Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 13        |
| 2.3      | Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen  | 14        |
| 2.4      | Tiere und Pflanzen einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung  | 14        |
| 2.5      | Ortsbild und Landschaftsschutz  | 15        |
| 2.6      | Kultur- und sonstige Sachgüter  | 15        |
| 2.7      | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes   | 16        |
| <b>3</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>  | <b>16</b> |
| 3.1      | Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung  | 16        |
| 3.2      | Kompensationsmaßnahmen und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz  | 16        |
| <b>4</b> | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>  | <b>18</b> |
| <b>5</b> | <b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>  | <b>18</b> |
| <b>6</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b>   | <b>19</b> |
| <b>7</b> | <b>Zusammenfassung</b>  | <b>19</b> |

## **1 Einleitung**

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 a)

#### **1.1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt aus dem Jahr 2013 mit dem Ziel der Umwidmung von Teilen der seinerzeitig festgesetzten Kompensationsfläche als künftiges Wohngebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,30 ha. Die Erschließung erfolgt von der Ortslage aus über eine Verlängerung der Michelbacher Straße.

#### **1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

##### *Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise*

Festgesetzt wird ein 0,23 ha großes Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Trauf- und Firsthöhe werden mit maximal 6,50 m bzw. 10,00 m festgesetzt.

##### *Straßenverkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen*

Der bestehende Wirtschaftsweg in Verlängerung der Michelbacher Straße wird ausgebaut; die Straßenparzelle erhält einschließlich Gehwegen eine Breite von 11,5 m. Garagen sind (nur) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Rad- und 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.

Zur Gebietseingrünung ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken im Westen und Süden Pflanzungen aus Bäumen und frei wachsende Sträuchern in einer Breite von 4 m vorzunehmen sind, die in ihrer Gesamtheit eine lockere, zweireihige Heckenstruktur aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen bildet. Der Bebauungsplan macht Vorgaben zur Auswahl der Baum- und Straucharten bzw. Sorten. Als Bäume sollen nicht zu hochwüchsige Arten wie Feldahorn, Eberesche und Hainbuche verwendet werden. Die Mindest-Pflanzqualität beträgt 3 x v., 16-18, d.h. der Baum muss in der Baumschule dreimal verpflanzt worden sein und einen Umfang von 16 cm erreichen. Geeignete Sträucher sind Felsenbire, Rote Heckenkirsche, Hartriegel und Kornelkirsche, alle Sorten und Wuchsformen der Rose, Hasel, Schneeball und Holunder.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Ausweisung von zwei Kompensationsflächen nordöstlich des Plangebiets im Tal des Arnsbachs (Abb. 1). Die beiden ackerbaulich genutzten Flächen „Im Häuser Grund“ (Gem. Westerfeld, Fl. 4, Flst. 110/3) und „Bei den Gaulswiesen“ (Gem. Westerfeld, Fl. 4, Flst. 96/1) umfassen insgesamt 3.763 qm. ( $2.773 \text{ m}^2$  und  $990 \text{ m}^2 = 3.763 \text{ m}^2$ ).<sup>1</sup>

Vorgesehen ist die Entwicklung einer „Streifenflur“ mit Acker-Blühstreifen und Extensivgrünland zur Förderung von Arten der Feldflur wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Feldhase. Die Flächen sind nach Entfernen des Aufwuchses (Erntereste, Brachaufwuchs) umpflügen; das Saatbeet ist feinkrümelig herzustellen und anschließend in rd. 8 m breite, quer zum Erschließungsweg verlaufende Streifen zu unterteilen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

Die Randbereiche der Flächen (25 % der jeweiligen Gesamtfläche) sind durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Frischwiesen in Grünland zu überführen und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea millefolium*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Bromus hordeaceus*, *Campanula patula*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Cynosurus cristatus*, *Daucus carota*, *Knautia arvensis*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lotus corniculatus*, *Poa pratensis*, *Pimpinella major*, *Salvia pratensis*, *Silaum silaus*, *Silene vulgaris*, *Tragopogon pratensis*, *Trisetum flavescens*. Empfohlen wird die Beimengung einer Schnellbegrünung.

Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.

Die verbleibenden Flächenanteile sind mit einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Blühstreifen einzusäen und sachgerecht zu pflegen (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Zu verwenden sind Mischungen ein- und zweijähriger, standortheimischer Kräuter und traditioneller Kulturpflanzen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 10 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 70 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 60 % ausmachen sollen): *Agrimonia eupatoria*, *Anthemis arvensis*, *Barbarea vulgaris*, *Calendula arvensis*, *Campanula patula*, *Campanula rapunculus*, *Campanula rapunculoides*, *Centaurea cyanus*, *Cichorium intybus*, *Consolida regalis*, *Cynoglossum officinale*, *Daucus carota*, *Dipsacus fullonum*, *Echium vulgare*, *Hypericum perforatum*, *Hesperis matronalis*, *Isatis tinctoria*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Linaria vulgaris*, *Lithospermum arvense*, *Malva moschata*, *Medicago lupulina*, *Melampyrum arvense*, *Papaver rhoeas*, *Pastinaca sativa*, *Reseda luteola*, *Silene alba*, *Sinapsis arvensis*, *Trifolium arvense*, *Viola arvensis*.

Die Blühstreifen sollen nach Abblühen zwischen Ende September und Ende Februar gemäht und das Schnittgut abgefahren werden. Die Stoppelbrache ist über den Winter zu erhalten. Umpflügen ist nur im Frühjahr vor Neuaussaat zulässig. Zulässig und erwünscht ist die alternierende Ansaat unterschiedlicher Mischungen auf beiden Streifen im zweijährigen Turnus oder die teilweise Verwendung traditioneller (nicht kampfstarker) Getreidesorten der Arten Roggen, Einkorn, Emmer und Gerste, also die Simulation einer Dreifelderwirtschaft. Unterbleibt die Verlagerung, ist der Blühstreifen spätestens nach jeweils drei Vegetationsperioden wie oben beschrieben neu anzulegen.



**Abb. 1 und 2:** Darstellung der für die Ausweisung als Kompensationsflächen vorgesehene Flurstücke (Quelle: PlanES, Stand 08.08.2017)

<sup>1)</sup> Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. BA wurde vor allem durch Abbuchung von Punkten aus dem städtischen Ökokonto erbracht. Die ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich, die nunmehr verlegt werden, dienen in erster Linie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich.

Die beschriebenen Flächen sind Teil des Schutzkonzeptes der Stadt Neu-Anspach für die gefährdeten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn, das auch im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen „Westerfeld West“ 1. und 2. BA, „Heisterbachstraße“ und „Gewerbegebiet Kellerborn“ steht und für diese Pläne durchweg artenschutzrechtlich begründet ist. Die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes ist deshalb rechtlich geboten.

#### *Gestaltungsfestsetzungen*

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°. Staffelgeschosse sind mit Einschränkungen zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

Zur Dacheindeckung zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Als bauliche Einfriedungen sind nur Holzlattenzäune sowie Drahtgeflecht zulässig. Erlaubt und natur-schutzfachlich zu empfehlen sind aber auch Heckenpflanzungen. 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 Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### 1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,30 ha. Hiervon entfallen rd. 0,23 ha auf die künftigen Wohngebiete, 0,08 ha auf Verkehrsflächen.

**Tab. 1:** Strukturdaten des Bebauungsplans

| Typ                          | Differenzierung                 | GRZ  | Fläche     | Flächensumme |
|------------------------------|---------------------------------|------|------------|--------------|
| Wohngebiet                   | überbaubare Fläche              | 0,6* | 0,135 ha   | 0,225 ha     |
|                              | nicht überbaubare Fläche        | 0,4  | 0,090 ha   |              |
|                              | hiervon Pflanzflächen           |      | (0,039 ha) |              |
| Verkehrsflächen              | Straßenverkehrsfläche           |      | 0,075 ha   | 0,075 ha     |
| Gesamtfläche                 |                                 |      |            | 0,300 ha     |
| Externe Kompensationsflächen | Flst. 96/1 „In den Gaulswiesen“ |      | 0,099 ha   | 0,376 ha     |
|                              | Flst. 110/3 „Im Häuser Grund“   |      | 0,277 ha   |              |

\*) angenommener überbauter Anteil unter Berücksichtigung der Überschreitungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO: 60 %

## **1.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

### **1.2.1 Bauplanungsrecht**

Das Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

<sup>2)</sup> BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

## 1.2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>3</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. 2.4 zusammengefasst sind. Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG u. a.

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

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

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

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadengesetz<sup>4</sup>, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind. Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs., 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse<sup>5</sup> sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

<sup>3</sup>) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

<sup>4</sup>) Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl. I S. 666, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972, 1975).

<sup>5</sup>) Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

### 1.2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>6</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

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

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabensträgers. Diese beinhaltet insbesondere

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

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

Das Auf- und Einbringen von Materialien bei der Herstellung der geplanten baulichen Anlagen ist auf der Grundlage BBodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung<sup>7</sup> vorzunehmen. Anfallender Bodenaushub sollte bei entsprechender Eignung grundsätzlich im Plangebiet verwertet werden. Größere Bodentransporte („Bodentourismus“) sind zu vermeiden. Nicht verwertbarer Erdaushub/Bauschutt ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen.

Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass am Ort der Baumaßnahmen und auf umliegenden Flächen, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen in Anspruch genommen werden (z.B. zum Befahren, zur Zwischenlagerung und zur Verbringung von Bodenmaterial), Vorsorge gegen eine anhaltende Verdichtung, dauerhafte Vernässung oder sonstige nachteilige Beeinträchtigungen des Bodens getroffen wird.

<sup>6</sup>) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

<sup>7</sup>) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).



Beim Aufbringen und der Zwischenlagerung von Bodenmaterial, das im Zuge von Maßnahmen abgegraben oder gewonnen wird, sowie bei der Nachsorge sind die Anforderungen DIN 19731, Ziffer 7, einzuhalten. Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und zu verwerten.

Bei bodenbezogener Verwertung des Bodenmaterials in oder auf einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte und -bestimmungen (§ 12, Anhang 2 BBodSchV) einzuhalten. Für die Verwertung des in den Baumaßnahmen nicht verwertbaren Bodenaushubs auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Untersuchung des aufzubringenden Bodenmaterials nach BBodSchV erforderlich, so dass die Einhaltung der Grenzwerte für landwirtschaftliche Folgenutzung (70 % der Vorsorgewerte nach § 12, Anhang 2 BBodSchV) sichergestellt ist.

Auf Flächen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, und für die keine anderweitige Nutzung oder Bepflanzung (einschließlich Sukzession) vorgesehen ist, soll nach Abschluss der Maßnahme die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und bisherigen Nutzungsfunktionen sichergestellt werden, soweit diese im Zuge der Maßnahme beeinträchtigt werden. Zur Beseitigung nachhaltiger Verdichtungen im Unterboden sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Lockerung, geeignete Folgenutzung) umzusetzen.

#### **1.2.4 Übergeordnete Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt / Rhein-Main (2010) stellt das Plangebiet als *Fläche für die Landbewirtschaftung mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.

## **2 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### **2.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)**

#### Bodenfunktionen

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

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabensträgers. Diese beinhaltet insbesondere

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

Um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen, ist es daher im Rahmen des geplanten Vorhabens erforderlich, die Böden im Plangebiet hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen zu bewerten. Diese sind u. a. nach AD-HOC-AG BODEN (2007) grundsätzlich zu unterteilen in

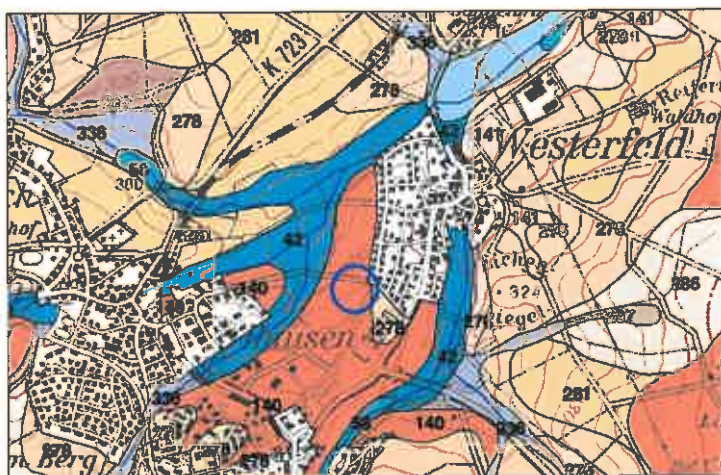
- Lebensraumfunktionen,
- Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium.

Die Funktion von Böden als Lebensgrundlage für Pflanzen und naturnahe Pflanzengesellschaften wird über das Kriterium Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften bzw. Biotopentwicklungspotenzial bewertet. Es korreliert in der Regel negativ mit dem Ertragspotenzial eines Bodens, der dessen landwirtschaftlichen Nutzwert wiedergibt.

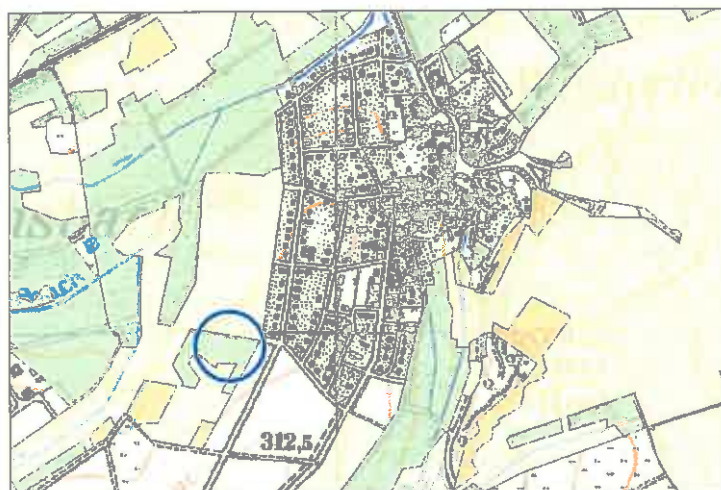
Mit Bezug auf die Sicherung des Grundwassers als Lebensgrundlage für Mensch und Natur fungiert der Boden auch als Filter und Puffer, einerseits durch sein mechanisches Rückhaltevermögen, andererseits durch seine chemischen Eigenschaften der Schadstoffbindung. Ein reiches, vom Humus- und Sauerstoffgehalt sowie einem günstigem (mittleren) pH-Wert profitierendes Bodenleben vermag darüber hinaus auch Stickstoffeinträge zumindest in Teilen umzusetzen und damit den Nitratreintrag in das Grundwasser zu mildern.

Mit der Mächtigkeit des Bodenkörpers, also der durchwurzelbaren Tiefe der sog. Bodenhorizonte über dem Ausgangsgestein bzw. dem geologischen Untergrund steigt sowohl das Filter- und Puffervermögen als auch die Wasserspeicherfähigkeit, die den Gebietsabfluss nivelliert und die Grundwasserneubildung verstetigt.

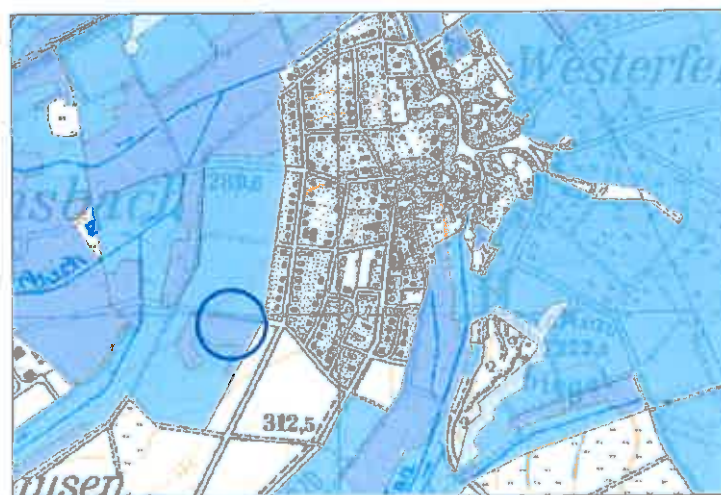
Das Plangebiet liegt nach BK 50 (HLUG 2006) im Bereich mittel- bis tiefgründiger Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart (Ut2-Ut3), also in einem Bereich hoher landbaulicher Ertragskraft. Der Umweltatlas Hessen stuft das Ertragspotenzial als hoch ein (Abb. 4). Eingeschränkt durch den hohen Tonanteil, ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden eher gering, das Speicherpotenzial und das Puffervermögen insgesamt hoch.



**Abb. 3:** Bodenhauptgruppen bei Westerfeld. Das Plangebiet ist blau markiert. Quelle: HLUG, 2006: Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt L 6716 Bad Homburg).

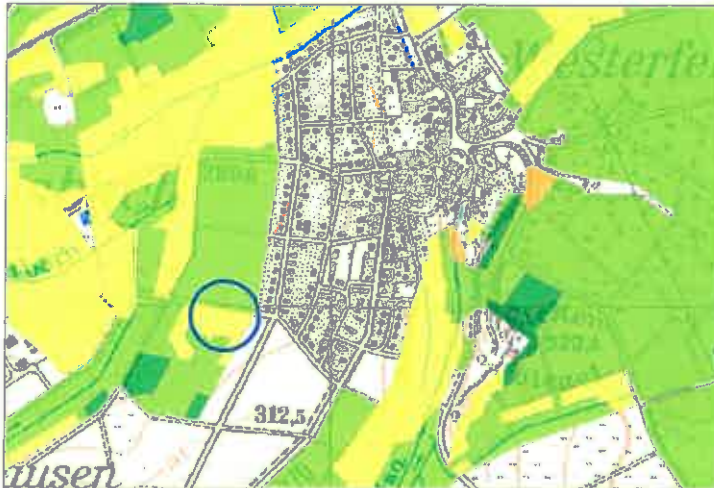


**Abb. 4:** Bewertung des Ertragspotenzials im Plangebiet und seiner Umgebung. Grün dargestellt sind Flächen mit hohem Potenzial (Stufe 4 von 5)



**Abb. 5:** Die Feldkapazität (FK) im Plangebiet ist hoch (hellblau, Stufe 4 von 5 = 390-520 mm). Die Feldkapazität darf nicht verwechselt werden mit der nutzbaren Feldkapazität (nFK), also dem pflanzenverfügbaren Wasser. Diese ist deutlich geringer als die FK.

Abb. 6 zeigt die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich. Das Bewertungsschema folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung“.<sup>8</sup> Die Böden im Plangebiet sind durchweg von mittlerer Bedeutung sind entsprechend durchschnittlich. Besondere Sensibilitäten (z.B. Erosionsneigung angeschnittener Horizonte, Grundwassergefährdung) sind für die Planung nicht erkennbar.



**Abb. 6:** Bewertung der Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet und seiner Umgebung. Grün dargestellt sind Flächen mittlerer Bedeutung (Stufe 3 von 5).

#### Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Aufgrund der beschriebenen Bodenfunktionen und des topographie-bedingten hohen Grundwasserflurabstands am Hang oberhalb des Arnsbachs ist die Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Einträgen unterdurchschnittlich.

Insgesamt ist das Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Boden und Wasser mäßig hoch. Vorrangig betroffen ist der Wert der Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln, die mit der Umwidmung in eine Kompensationsfläche zwar bereits eingestellt worden ist, aber zumindest reversibel war. Auch der Lebensraum Boden und seine Archivfunktion gehen als Folge der Bebauung auf einer Fläche von rd. 0,18 ha verloren. Geringer einzuschätzen ist die Beeinträchtigung für den Bodenwasserhaushalt, da dieser großräumiger zu beurteilen ist und das Plangebiet hier eher unterdurchschnittliche Funktionen erfüllt. Dennoch kommt der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, also der Verwertung oder Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen große Bedeutung zu. Auch die festgesetzte flächenhafte Bepflanzung im rückwärtigen Teil des Baugebiets stellt eine wirksame Minimierung der Eingriffsfolgen dar. Die Bepflanzung und extensive Pflege von 390 qm Fläche bewirkt eine Aufwertung gegenüber der bisherigen Ackernutzung, da Verdichtungen künftig ausbleiben, der Boden beschattet ist und Regenwasser versickern kann.

Erheblich entlastet werden die Böden auch auf den Kompensationsflächen am Arnsbach. Auf großen Teilen der Flächen wird die Ackernutzung dauerhaft gegen Extensivgrünland abgelöst. Und die verbleibenden Blühflächen bleiben frei von Düngung und Herbizidanwendung.

<sup>8</sup>) HMUELV (2013), siehe auch <<http://www.hlug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/methoden/m242.html>>

### Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Baugebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt. Die anfallenden Regenwassermengen sind gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, unverschmutztes Überlaufwasser auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Oberflächenwasser von privaten Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern. Auch hier ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Konkrete Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

## **2.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)**

Die Ortslage von Westerfeld ist lufthygienisch noch vergleichsweise gering belastet. Die überörtlichen Verkehrsströme werden über die Heisterbachstraße um den Ort herum geführt, und die großräumige Ackerslandschaft, die Westerfeld umgibt, ist sehr klimawirksam. Bei Inversionswetterlagen sowie im Sommer unter Hitzeeinwirkung ist für die westliche Ortslage aber eine deutlich erhöhte Belastung anzunehmen, da Ausgleichströmungen aus dem nahe gelegenen Waldgebiete am Reifertsberg den Raum jenseits der Usa-Niederung nicht erreichen. In Verbindung mit dem im Luv angrenzenden Gewerbegebiet führt dies zu sensiblen kleinklimatischen Verhältnissen.

Die Eingriffswirkungen durch die kleinflächige Erweiterung des Wohngebiets entlang der Michelbacher Straße auf die Umgebung sind aber gering. Dies gilt sowohl für den zu erwartenden zusätzlichen Quell- und Zielverkehr als auch die Einschränkung von Klimafunktionen.

Kleinklimatische Veränderungen beschränken sich also auf das Plangebiet selbst. Bedingt sind diese durch eine raschere Verdunstung und eine verstärkte Aufheizung im Sommer und dadurch einen geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Dennoch sollte auf eine überdurchschnittlich hohe Durchgrünung hingewirkt werden, um der weiter steigenden Hitzebelastung im Sommer entgegenzuwirken. Auch die Verwendung heller Straßenbeläge (statt Schwarzdecken) kann erheblich dazu beitragen, das Wohnklima im Sommer erträglich zu halten.

### **2.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)**

Abgesehen von den in Kap. 2.2 behandelten lufthygienischen Aspekten sind an dieser Stelle vor allem mögliche Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Gewerbe sowie auf die Erholungsvorsorge zu betrachten.

Letztere wird durch das Vorhaben nicht nennenswert tangiert, da durch das nahe gelegene Gewerbegebiet bereits eine erholungswirksame Überformung der Ortsrandlage erfolgt ist. Die hangabwärts angrenzende, in das Bachtal übergehende Ackerlandschaft ist zwar weitgehend ausgeräumt und landschaftlich reizlos, gestattet aber weiterhin schöne Ausblicke über das Usinger Becken. Ihre Erreichbarkeit aus der Ortslage wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, ihre Eignung als Erholungsraum bleibt erhalten.

Nach Aussage der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH sind für das geplante Wohngebiet keine Lärmimmissionen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm zu erwarten, die einer Ausweisung entgegen stünden. Es ergeben sich aber Anforderungen an den passiven Schallschutz in Form von Schalldämmungsmaßnahmen an den Außenbauteilen nach DIN 4109 entsprechend den Anforderungen nach dem Lärmpegelbereich II. Einzelheiten und Quelle können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden (ES PLAN 12.2016).

### **2.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung (§ 44 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt kann auf die Ausführungen im Umweltbericht sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. BA verwiesen werden (PLANUNGSBÜRO FISCHER, 09.2014). Schon damals war der großflächige Ackerschlag sowohl vegetationskundlich als auch tierökologisch verarmt. Für die zumindest potenziell als Brutvögel beheimateten Arten Feldlerche und Rebhuhn wurden im Bebauungsplan seinerzeit Maßnahmen festgesetzt, die den aktuellen Geltungsbereich mit betreffen.

Die durch die zwischenzeitlich erfolgte Nutzungsaufgabe und offensichtlich erfolgte großflächige Ansaat mit einer „Blühmischung“ hat zwar eine Strukturanreicherung bewirkt, schafft artenschutzrechtlich aber derzeit keine Veränderung der Ausgangslage, da der momentan sehr dichte Bestand von verdorrten Ackerwildkräutern und Kulturarten (Sonnenblume) nur eingeschränkt geeignet ist, Feldlerche oder Rebhuhn essenzielle und damit artenschutzrechtlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu bieten. Dass besagte Arten hier derzeit Unterschlupf finden, ist unstrittig, wegen der aktuellen Widmung des Plangebiets als Ausgleichsfläche aber bereits bilanzwirksam – d.h. der neu zu ermittelnde Ausgleichsbedarf hat sich am Zielzustand der Fläche zu orientieren, nicht an seinem Ursprung vor Ausweisung als Kompensationsfläche.

Wichtig ist zudem, dass die zu schaffenden Habitate keine enge räumliche Bindung haben, da sie funktional auf die gesamte Landschaft bei Westerfeld wirken (und wirken sollen). Artenschutzrechtlich steht einer Verlagerung des Ausgleichserfordernisses auf die oben beschriebenen Grundstücke im Arnsbachtal – und damit in das Zentrum des Landschaftsraums bis zur Straße Usingen-Hausen-Arnzbach – deshalb nichts entgegen. Die Flächen sind wegen ihrer siedlungsfernen Lage deutlich besser als Bruthabitat für Offenlandarten geeignet. Auch die hier festgesetzten Maßnahmen sind wegen ihrer stärkeren Differenzierung und der Schaffung von Saumstrukturen am Übergang zu den Wiesenstreifen als wirkungsvoller einzustufen.

### Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die Ausführungen in diesem Kapitel verdeutlichen, stellt das Plangebiet nur für vergleichsweise wenig Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität nimmt es eine geringe Rolle ein, die durch die Verlagerung der Kompensationsflächen ausgeglichen werden kann.

### NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

## **2.5 Ortsbild und Landschaftsschutz** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Da der südwestliche Siedlungsrand von Westerfeld bereits von Wohn- und Gewerbegebieten jüngerer Zeit geprägt wird, sind die Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das Orts- (rand-) Bild und die Landschaft entsprechend gering. Da im Plangebiet aufgrund der bisherigen einheitlichen Nutzung keine kulturlandschaftlichen Relikte mehr zu erwarten sind, sind die Auswirkungen auf den Landschaftsschutz gering (s. aber Kap 2.6).

## **2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Trotz seiner Lage unterhalb des Taunuskamms ist das Usinger Becken altbesiedelt, die hier liegenden Ortschaften gehen also auf fränkische, eventuell auch vorrömische Wurzeln zurück. Entsprechend reich ist die Landschaft an kulturhistorischen Relikten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA ergaben sich aber keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet wie z.B. Wüstungen oder Gräber. Auf die Sensibilität des Raumes sei aber ausdrücklich hingewiesen.

## **2.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Beachtliche Wechselwirkungen bestehen vorrangig zwischen dem Schutzbedürfnis der Anwohner, dem Schutzgut „Klima und Luft“ sowie der Landschaft als Ort der Erholung. Wie in den vorausgegangenen Kapiteln dargelegt, werden die Belange der ansässigen und künftig neuen Bürger insgesamt nur in geringem Umfang beeinträchtigt, wobei die kleinklimatischen Veränderungen noch den größten Anteil an negativen Einflüssen ausmachen dürften. Großräumig sind diese – wie oben begründet – eher gering. Negative kumulierende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren sind nicht zu erwarten, da die Standortbedingungen im Gebiet bereits seit langem stark überformt sind und die beabsichtigte Siedlungserweiterung hier keine Schäden mehr befürchten lässt.

## **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

### **3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung**

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiligen Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets vor, die in Kap. 1.1.2 aufgeführt sind. Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse und der Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die zwar weniger für anspruchsvolle Arten der freien Landschaft Aufwertung versprechen, wohl aber für zahlreicher Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten, die auf Säume und Hecken angewiesen sind. Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung betreffen den Umgang mit dem Niederschlagswasser und sind – sofern sie konsequent umgesetzt werden – im Plangebiet aufgrund der topografischen und pedologischen Verhältnisse als wirksam einzustufen.

### **3.2 Kompensationsmaßnahmen und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgt der Hessischen Kompensationsverordnung<sup>9)</sup>, wobei der Vor-ingriffszustand des Gebiets mit Ausnahme des Wirtschaftsweges vom Bilanzziel des ursprünglichen Bebauungsplans (d.h. als aufgewertete Kompensationsfläche) vorgegeben wird. Das sich ergebende Defizit im Plangebiet von 60.830 Wertpunkten wird durch die neu ausgewiesenen, insbesondere artenschutzrechtlich begründeten Kompensationsflächen voll kompensiert.

---

<sup>9)</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012, GVBl. S. 444.



**Tab. 2:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV - Eingriffsgebiet

| Nutzungs- / Biotoptyp                           | BWP/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] |              | Biotopwert    |                 |
|---|--------------------|--------------------------|--------------|---------------|-----------------|
|   |                    | je Biotop-/Nutzungstyp   |              |               |                 |
|   |                    | vor                      | nach         | vor           | nach            |
|   |                    | Maßnahme                 |              | Maßnahme      |                 |
| Spalte 1  | Spalte 2           | Spalte 3                 | Spalte 4     | Spalte 5      | Spalte 6        |
| ----- Kompensationsfläche*                      | 31                 | 2.690                    | 0            | 83.390        | 0               |
| 10.530 befestigter Weg                          | 6                  | 310                      | 0            | 1.860         | 0               |
| 10.520 Asphaltflächen, Straße                   | 3                  | 0                        | 750          | 0             | 2.250           |
| 10.715 Dachflächen mit Rückhaltung              | 6                  | 0                        | 1.350        | 0             | 8.100           |
| 11.221 Grundstücksfreiflächen                   | 14                 | 0                        | 255          | 0             | 3.570           |
| 10.530 Befestigte Flächen als Teil von 11.221** | 6                  | 0                        | 255          | 0             | 1.530           |
| 02.500 Pflanzflächen als Teil von 11.221***     | 23                 | 0                        | 390          | 0             | 8.970           |
| <b>Gesamtsumme</b>                              |                    | <b>3.000</b>             | <b>3.000</b> | <b>85.250</b> | <b>24.420</b>   |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>                      |                    |                          |              |               | <b>- 60.830</b> |

\*) Gemäß Festlegung im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“ (2014).

\*\*\*) Bei einem angenommenen Anteil an den verbleibenden (nicht zu bepflanzenden) Grundstücksfreiflächen von 50 %.

\*\*\*\*) Der Biotoptyp 02.500 umfasst eigentlich Anpflanzungen fremdländischer (Zier-) Gehölze, entspricht in seinem Charakter aber am ehesten den hier zu erwartenden Bedingungen, also einer Pflanzung am Rande von Privatgärten und findet deshalb ungeachtet der gültigen Festsetzung zur Verwendung einheimischer Arten Anwendung.

**Tab. 3:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

| Nutzungs- / Biotoptyp                      | BWP/m <sup>2</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] |              | Biotopwert    |                 |
|--|--------------------|--------------------------|--------------|---------------|-----------------|
|  |                    | je Biotop-/Nutzungstyp   |              |               |                 |
|  |                    | vor                      | nach         | vor           | nach            |
|  |                    | Maßnahme                 |              | Maßnahme      |                 |
| Spalte 1                                   | Spalte 2           | Spalte 3                 | Spalte 4     | Spalte 5      | Spalte 6        |
| 11.191 Acker, intensiv                     | 16                 | 3.763                    |              | 60.208        |                 |
| 11.192 Äcker, extensiv / Blühfläche (75 %) | 31                 | 0                        | 2.823        | 0             | 87.513          |
| 09.151 Grünlandansaat als Ackerrain (25 %) | 36                 | 0                        | 940          | 0             | 33.840          |
| <b>Gesamtsumme</b>                         |                    | <b>3.763</b>             | <b>3.763</b> | <b>60.208</b> | <b>121.353</b>  |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>                 |                    |                          |              |               | <b>+ 61.145</b> |

#### Zuordnungsvorschlag:

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an andere Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Nach § 135b BauGB gelten als Maßstäbe für die Verteilung der Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächen, die zu erwartende Versiegelung oder die Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Verteilung der Kosten anhand der überbaubaren Fläche vorzunehmen. Den Anteilen entsprechen dann die Anteile des zu kompensierenden Defizits gem. Tab. 2. Es ergeben sich folgende Anteile:

**Tab. 4:** Ermittlung der Flächenanteile zur Zuordnung der Eingriffe nach § 135b BauGB

| Typ   | Differenzierung        | öffentlich | privat   |
|---|------------------------|------------|----------|
|   | überbaubare Fläche     |            | 0,135 ha |
| Verkehrsflächen                                       | Straßenverkehrsflächen | 0,075 ha   |          |
| Gesamtfläche (anrechenbar: 0,210 ha)                  |                        | 0,075 ha   | 0,135 ha |
| Anteil, gerundet                                      |                        | 36 %       | 64 %     |
| Anteil in Punkten am Gesamtdefizit (60.830), gerundet |                        | 21.899     | 38.931   |

Daraus ergibt sich folgende

**Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gem. 6 unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauflächen im Verhältnis 36:64 zugeordnet.

#### **4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Die Planung betrifft ein in weiten Teilen vorbelastetes, da intensiv genutztes Gelände. Gleichzeitig sind die Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter vergleichsweise gering. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff deshalb nicht erkennbar.

#### **5 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik)**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf aktuellen Feld-Erhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Höhenschichtkarte, Luftbild, Bodenkarte, Unterlagen zum Bebauungsplan von 2014) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebieten und kulturhistorischen Informationen). Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

## **6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind nicht erforderlich. Zu empfehlen ist eine Erfolgskontrolle der Pflanzmaßnahmen sowie der Entwicklung auf den künftigen Ausgleichsflächen.

## **7 Zusammenfassung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

Die Stadt Neu-Anspach plant eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA aus dem Jahr 2013 mit dem Ziel der Ausweisung eines kleinen Wohngebiets an der Michelbacher Straße auf bislang für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,30 ha. Zugelassen werden sollen Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan macht Vorgaben zur Dachgestaltung, zur Art der Einfriedungen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Die Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt sind insgesamt verträglich. Es werden zwar Böden mit gutem Ertragspotenzial überplant; nennenswerte Schäden für den Grundwasserhaushalt, das Kleinklima, den Biotopschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild sind schon wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der unmittelbaren Ortsrandlage aber nicht zu erwarten.

Besonderes Augenmerk ist aber auf den Artenschutz zu richten, da das künftige Wohngebiet als Ausgleichsfläche im Sinne des Artenschutzes gewidmet war und dem Ziel diene, Lebensraum für Feldlerchen und Rebhühner zu schaffen – genauer: Versteck- und Nahrungshabitate, die in der intensiv genutzten Landschaft selten geworden sind. Die „punktuellen“ Maßnahmen am Kellerborn dienen also der Bereicherung des gesamten Offenlandes westlich und nördlich von Westerfeld.

Diese Aufgabe sollen nunmehr zwei Ackerflächen in der Arnsbachniederung nordwestlich Westerfeld übernehmen, die bislang ackerbaulich bewirtschaftet wurden, aufgrund ihrer Lage inmitten des Offenlandes aber noch besser geeignet erscheinen, die geschilderten Funktionen zu erfüllen. Sie werden künftig – aufgeteilt in schmale Streifen in Anlehnung an die frühere Dreifelderwirtschaft – mit Blühstreifen eingesät oder als Extensivacker, d.h. mit traditionellen Sorten und unter Verzicht auf Mineraldüngung und Herbizide bewirtschaftet.



**Stadt Neu-Anspach, Stt. Westerfeld**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. BA, 1. Änd. (Michelbacher Straße)**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Stand: 16. August 2017



Bearbeitung:

Dr. Jochen Karl

M. Sc. Lisa-Marie Weil

## **INHALT**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Rechtliche Rahmenbedingungen                             | 3  |
| 1.1 | Untersuchungsgegenstand                                  | 3  |
| 1.2 | Verbotstatbestände und -regelungen                       | 3  |
| 2   | Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet                 | 5  |
| 3   | Datengrundlage   | 5  |
| 4   | Wirkungen des Vorhabens                                  | 5  |
| 5   | Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten      | 6  |
| 5.1 | Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie | 6  |
| 6   | Literatur  | 12 |

# 1 Rechtliche Rahmenbedingungen

## 1.1 Untersuchungsgegenstand

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

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

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

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

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

## 1.2 Verbotstatbestände und -regelungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.

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

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

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die 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 Prüfung folgt dabei dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2009).

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

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

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



## 2 Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet

Die Stadt Neu-Anspach plant die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt aus dem Jahr 2013 mit dem Ziel der Umwidmung von Teilen der seinerzeit festgesetzten Kompensationsfläche als künftiges Wohngebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3.000 m<sup>2</sup> und wird durch die Michelbacher Straße im Norden, ältere Wohnbebauung im Osten und der verbleibenden Kompensationsfläche (Blühfläche) entlang der Michelbacher Straße im Westen sowie im Süden begrenzt. Im Anschluss daran erstreckt sich das im Aufbau befindliche Gewerbegebiet mit seinen Hallen und Lagerflächen.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhausbebauung in max. zweigeschossiger Bauweise fest. Die Erschließung erfolgt von der Ortslage Westerfeld aus, wobei der bestehende Wirtschaftsweg in Verlängerung der Michelbacher Straße ausgebaut wird.

Der Geltungsbereich beansprucht Teile der seinerzeit im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsfläche, die zum Ausgleich für den Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten der Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn festgesetzt wurde. Die Fläche wurde in den letzten Jahren mit einer Blümmischung angesät, die teilweise sehr hoch wüchsige Arten beinhaltet und im Spätsommer einen sehr dichten Bestand von verdorrten Ackerwildkräutern und Kulturarten (Sonnenblume) hinterlässt. Im westlichen Abschnitt der Kompensationsfläche wurden zuletzt vier sog. Lerchenfenster (3 x 7 m) angelegt.

## 3 Datengrundlage

Die Datengrundlage stützt sich im Hinblick auf die Artvorkommen auf die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. BA (PLANUNGSBÜRO FISCHER, 06.2014), wobei die Angaben in Kap. 5 vor allem der Charakterisierung des Landschaftsraumes dienen sollen. Die nachfolgend zu behandelnden Auswirkungen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans betreffen hingegen den rechtlichen Status der Fläche, für die als „worst case“ eine erfolgreiche Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen anzunehmen ist.

## 4 Wirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet ist aktuell, bis auf die angrenzende Wegeparzelle, vollständig Teil einer artenschutzrechtlich gebundenen Kompensationsfläche für Feldlerche und Rebhuhn. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht ein Teil dieser Fläche im Umfang von rd. 2.700 m<sup>2</sup> verloren. Mögliche artenschutzrechtliche Eingriffe ergeben sich folglich durch den direkten Verlust von Brut- und Versteckmöglichkeiten sowie Nahrungshabitaten für besagte Arten, eventuell aber auch durch eine Entwertung der verbleibenden Flächenanteile.

Neben den direkten Eingriffswirkungen sind hierbei verschiedene Randeffekte zu berücksichtigen, bei Wohngebieten also vor allem anlagen- oder betriebsbedingte Störeffekte, vor allem und visuelle und akustische Störungen durch An- und Abfahrverkehr, Licht und Lärm, aber auch eine Zunahme von Beunruhigungen durch eine verstärkte Freizeitnutzung in der Umgebung.

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

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

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

## 5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 5.1 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Zur Erfassung der Vogelarten wurden im Zeitraum von März bis Mai 2014 fünf Begehungen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet bezog sich dabei auf die Ackerfläche zwischen dem damaligen Siedlungsrand und der Verlängerung Michelbacher Straße (heute Gewerbegebiet und Kompensationsfläche) sowie die Ackerflächen nördlich des Plangebiets und Teile der Bachniederung im Westen.

Im direkten Eingriffsbereich wurden keine Nachweise brütender Vögel erbracht. Im weiteren Untersuchungsgebiet wurden 16 Arten mit 24 Revieren als Reviervögel identifiziert (Tab. 2, Abb. 1). Neben den Reviervögeln wurden zehn weitere Arten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 2).

**Tab. 2:** Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

| Deutscher Name  | Wissenschaftlicher Name     | Status* | Rote Liste |     | EHZ HE |
|-----------------|-----------------------------|---------|------------|-----|--------|
|                 |                             |         | HE         | RLD |        |
| Amsel           | <i>Turdus merula</i>        | b       | -          | -   | FV     |
| Bachstelze      | <i>Motacilla alba</i>       | b       | -          | -   | FV     |
| Blaumeise       | <i>Parus caeruleus</i>      | b       | -          | -   | FV     |
| Bluthänfling    | <i>Carduelis cannabina</i>  | n       | 3          | V   | U2     |
| Buchfink        | <i>Fringilla coelebs</i>    | b       | -          | -   | FV     |
| Dorngrasmücke   | <i>Sylvia communis</i>      | b       | -          | -   | FV     |
| Elster          | <i>Pica pica</i>            | b       | -          | -   | FV     |
| Fasan           | <i>Phasianus colchicus</i>  | n       | -          | -   | GF     |
| Feldsperling    | <i>Passer montanus</i>      | b       | V          | V   | U1     |
| Feldlerche      | <i>Alauda arvensis</i>      | B       | V          | 3   | U1     |
| Goldammer       | <i>Emberiza citrinella</i>  | b       | V          | -   | U1     |
| Grünfink        | <i>Carduelis chloris</i>    | b       | -          | -   | FV     |
| Gelbspötter     | <i>Hippolais icterina</i>   | b       | 3          | -   | U2     |
| Hausperling     | <i>Passer domesticus</i>    | n       | V          | V   | U1     |
| Hausrotschwanz  | <i>Phoenicurus ochruros</i> | b       | -          | -   | FV     |
| Kohlmeise       | <i>Parus major</i>          | b       | -          | -   | FV     |
| Mäusebussard    | <i>Buteo buteo</i>          | n       | -          | -   | FV     |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i>   | b       | -          | -   | FV     |
| Rabenkrähe      | <i>Corvus corone</i>        | n       | -          | -   | FV     |

|   |  |                                    |   |   |    |
|---|--|------------------------------------|---|---|----|
| Ringeltaube   | <i>Columba palumbus</i>                  | n                                  | - | -   | FV |
| Rotmilan  | <i>Milvus milvus</i>                     | n                                  | V | -   | U1 |
| Star  | <i>Sturnus vulgaris</i>                  | n                                  | - | -   | FV |
| Stieglitz   | <i>Carduelis carduelis</i>               | b                                  | V | -   | U1 |
| Sumpfrohrsänger   | <i>Acrocephalus palustris</i>            | b                                  | - | -   | FV |
| Turmfalke   | <i>Falco tinnunculus</i>                 | n                                  | - | -   | FV |
| Wachholderdrossel   | <i>Turdus pilaris</i>                    | n                                  | - | -   | U1 |
| <b>Arten aus weiteren Quellen</b> (Dr. Selzer, UNB HTK, mündlich) |  |                                    |   |   |    |
| Rebhuhn   | <i>Perdix perdix</i>                     | n                                  | 2 | 2   | U2 |
| <b>Legende:</b>   |  |                                    |   |   |    |
| <b>Vorkommen (St)</b> (nach SÜDBECK ET AL.)                       |  | <b>Rote Liste:</b>                 |   | <b>Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):</b> |    |
| B: Brut   | zu prüfende Arten im Sinne HMUELV (2009) | D: Deutschland (2016) <sup>1</sup> |   | günstig                                   |    |
| b: Brutverdacht   |  | HE: Hessen (2014) <sup>2</sup>     |   |   |    |
| n: Nahrungsgast   |  | 0: ausgestorben                    |   | ungünstig bis unzureichend                |    |
| *) hier bezogen auf das seinerzeitige Plangebiet                  |  | 1: vom Aussterben bedroht          |   | unzureichend bis schlecht                 |    |
|   |  | 2: stark gefährdet                 |   | Gefangenschaftsflüchtling                 |    |
|   |  | 3: gefährdet                       |   |   |    |
|   |  | V: Vorwarnliste                    |   | Aufnahme: Planungsbüro Fischer            |    |

Der seinerzeitige Befund ist aktuell um das Rebhuhn zu ergänzen, das nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises im Umgriff des Plangebiets mit einer sog. „Kette“ beheimatet ist, d.h., dass hier mehrere Tiere leben, für die auch vereinzelt Brut annehmen sind.

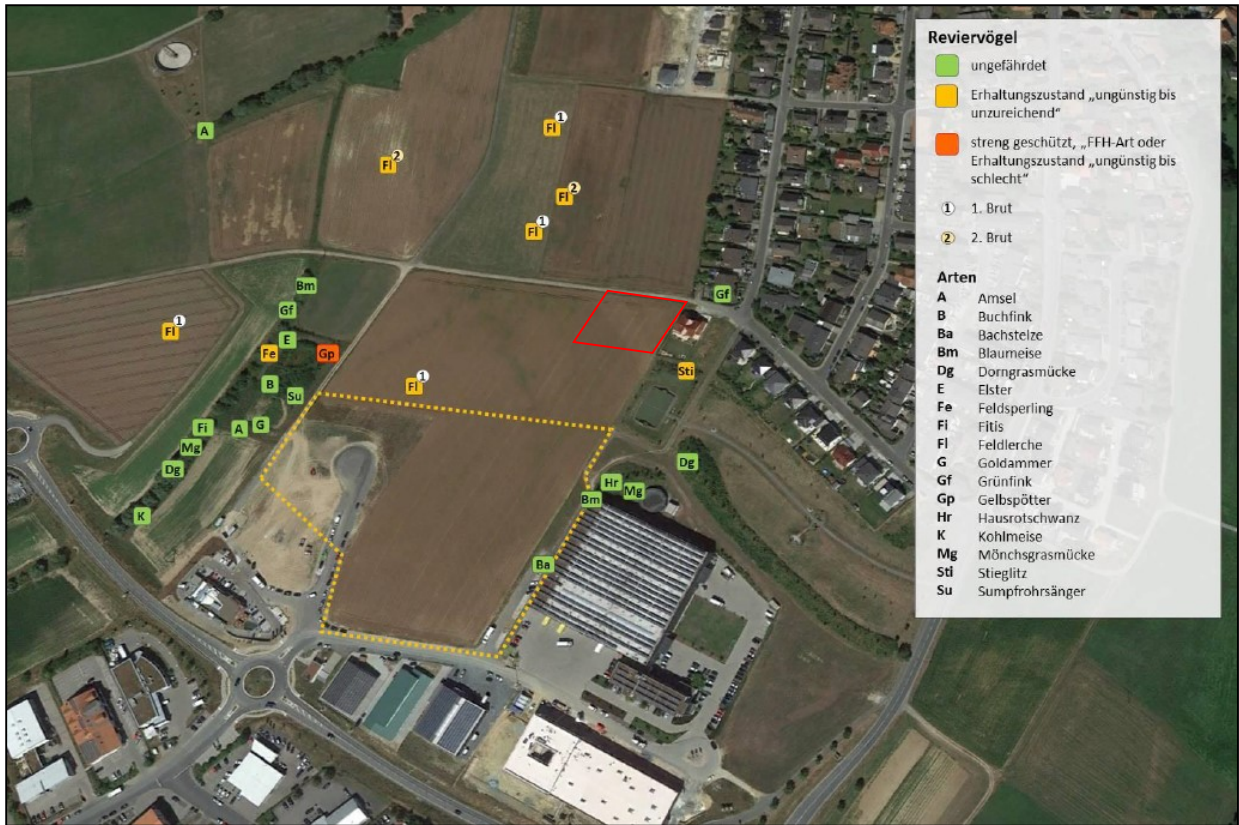
Das seinerzeit nachgewiesene Artenrepertoire umfasst die für Ackerlandschaften typischen Arten, (neben dem Rebhuhn) vor allem Feldlerche, Hänfling, Stieglitz und Goldammer. Gelbspötter, Haus- und Feldsperling als weitere Arten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand sind hingegen mehr den Siedlungsrandlagen zuzuordnen.

Abb. 1 zeigt die damals nachgewiesenen Revierzentren mit einer Feldlerchenbrut im Plangebiet und sechs weiteren Revieren in der Umgebung. Da die Feldlerche ihre Bruthabitate in Abhängigkeit von der angebauten Feldfrucht jährlich neu anlegt, erlaubt die Revierverteilung keine Aussagen über den Wert einer einzelnen Ackerfläche. Wichtig ist indes, dass die Art westlich Westerfeld mit einer mäßig hohen Brutdichte vorkommt und hier vor allem die Ackerflächen nutzt, weniger das (oft sehr früh gemähte) Grünland.

Folgerichtig war die artenschutzrechtliche Kompensation für den Bebauungsplan vor allem auf die Feldlerche ausgerichtet, zumal keine genauen Informationen über Bruthabitate des Rebhuhns vorliegen. Sein Vorkommen im Gebiet ist aufgrund der Erkenntnisse der UNB anzunehmen. Die anderen nachgewiesenen Arten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand konnten der Zielausrichtung der Maßnahme aber subsumiert werden. Sie profitieren allein schon durch das erhöhte Nahrungsangebot auf Blühflächen erheblich.

<sup>1)</sup> Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. gesamtdeutsche Fassung 2016.

<sup>2)</sup> HMUKLV (Hrsg.; 2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 10. Fassung. Wiesbaden.



**Abb. 1:** Reviervogelarten im Untersuchungsraum 2013 (Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 06/2014). In rot ergänzt der aktuelle Geltungsbereich.

Eine „vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten“ und eine „artspezifische Prüfung“ für die als Nahungsgast einzustufenden Finkenvögel kann im Weiteren unterbleiben, da offensichtlich ist, dass unter Erhalt von 85 % ( $18.512 \text{ qm} - 2.700 \text{ qm} = 15.812 \text{ qm}$ ) der Ursprungsfläche und Neuanlage von den Eingriffsumfang übersteigenden neuen Ausgleichsflächen ( $3.763 \text{ qm}$  statt  $2.700 \text{ qm}$ ) in funktionaler Nachbarschaft zum Plangebiet bei Umsetzung sinnvoller Maßnahmen (Blühstreifen, Säume, „Dreifelderwirtschaft“) mindestens in gleicher Weise profitieren wie bislang - insbesondere aber auch formal, weil das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Nahungsgäste, insbesondere Kleinvögel, per se auszuschließen ist.

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

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

Einer artbezogenen Prüfung sind folglich Goldammer, Feldlerche und Rebhuhn zu unterziehen.

Bei der Goldammer ist davon auszugehen, dass sie zwar durchaus tradierte Brutplätze nutzt (lichte Gebüsche, Untergras z. B. entlang von Zäunen), diese aber keine besonderen Eigenschaften aufweisen müssen und in einer Landschaft immer wieder neu „entstehen“. Ausschlaggebend resp. begrenzend für das Vorkommen der Art sind keine strukturellen Parameter, sondern die Nutzungsintensität. Angesichts der flächenmäßigen Ausdehnung des Ausgleichs, der günstigen Verteilung der künftigen Kompensationsflächen in der Landschaft und der vergleichsweise geringen Störanfälligkeit der Goldammer ist davon auszugehen, dass die ökologischen Bedingungen im Umfeld des Eingriffs erhalten bleiben und mithin die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG wirkt.

Für die Feldlerche ist unter Zugrundelegen der Vorkommensdichte bei Westerfeld im direkt betroffenen Anteil der bisherigen Ausgleichsfläche das Potenzial für ein Bruthabitat anzunehmen. Auch hier ist – wie bereits dargelegt – von einer ausreichenden Mobilität der Art auszugehen, die eine kurzfristige Besiedlung der neuen Kompensationsflächen erwarten lässt. Diese sind durch Lage und Umfang geeignet, mindestens 2 Brutpaare aufzunehmen. Der direkte Eingriff ist damit (bei vorlaufender bzw. rechtzeitiger Umsetzung der Maßnahmen) voll kompensiert.

Zu diskutieren bleibt hier die Frage, ob das Wohngebiet im Nordosten der bisherigen Ausgleichsfläche Störfwirkungen auf die verbleibenden Flächenanteile erwarten lässt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Kompensationsfläche bereits jetzt von Randstörungen (Gewerbegebiet, Weg) bzw. Kulissenwirkungen (Gewerbegebiet) erfasst wird. Die zusätzlichen Störquellen (vor allem Gartennutzung) verschieben die Einflussgrenze um rd. 65 m nach Westen und 43 m nach Süden. Davon ausgehend, dass in einem 20 m breiten Randstreifen der Ausgleichsfläche wegen der Randeffekte auch bislang keine Bruten stattgefunden haben und dieser Puffer auch den Grenzen des Wohngebiets vorzulagern ist, verringert sich die als nutzbar definierte Fläche von rd. 8.100 qm um 2.600 qm auf rd. 5.500 qm (dies sind 2/3). Damit ergeben sich die Schlussfolgerungen, dass

- a. die verbleibende Ausgleichsfläche weiterhin (wenn auch eingeschränkt) ihre Funktion erfüllen kann, weil sie nicht in Gänze (sondern lediglich zu etwa 1/3) durch zusätzliche Randstörungen entwertet wird, und
- b. vom Verlust eines Bruthabitats auf der verbleibenden Fläche auszugehen ist.<sup>3</sup>

Das Rebhuhn nutzt Landschaften sehr großflächig und saisonal mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Wie bei der Goldammer spielt die Nutzungsintensität der Landschaft (nicht allein die des einzelnen Ackers) eine entscheidende Rolle. Neben dem Vorhandensein von ausreichend Nahrung und störungsfreien Rückzugsmöglichkeiten bedarf es der Deckung durch Säume, Raine, niedrige Gebüsche und Branchen – durchweg also Habitate, die eigentlich leicht zu entwickeln sind.

Die verbleibende Ausgleichsfläche wird für das Rebhuhn auch künftig verfügbar und nutzbar bleiben, da sie bei sachgerechter Herstellung und Pflege genügend Deckung bietet. Selbst wenn man auch für das Rebhuhn – wie bei der Feldlerche – von einer teilweisen Entwertung ausgeht, so wird diese durch die zusätzlichen Flächen in jedem Fall kompensiert, da für das Rebhuhn ein ungleich geringerer individueller Habitatsanspruch zugrunde zu legen ist und die neuen Flächen eine hohe positive Wirkung auf die Umgebung entfalten.

---

<sup>3</sup>) Hierbei werden die Ergebnisse eigener Untersuchungen der letzten Jahre zugrunde gelegt, die in mäßig intensiv genutzten Agrarlandschaften großräumig eine mittlere Brutdichte von etwa 15 BP / 100 ha annehmen lassen. Kleinräumig sind diese Werte ggf. zu korrigieren, da wegen der Fruchtabhängigkeit starke Schwankungen normal sind. Vorliegend betrug die Brutdichte im Jahr 2013 etwa 1 BP / 1 ha. Die Ausgleichsfläche hatte demnach ein Potenzial von 1-2 Brutpaaren vor Durchführung der Maßnahmen und – bei optimaler Herrichtung – etwa 4 Brutpaare. Folglich bewirken der direkte Flächenverlust und die Zunahme von Störeffekten in der Gesamtheit eine Reduzierung des Potenzials auf 2-3 Brutpaare. Auszugleichen sind somit für beide Eingriffswirkungen zusammen 2 Bruthabitate.

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

| Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )   |  |              |         | § 44 Abs. 1 Nr. |      |      |
|--|--|--------------|---------|-----------------|------|------|
| Goldammer sind Vögel der halb offenen Feldflur mit niedrigen Gebüsch und Hecken. Als Insektenfresser sind sie auf artenreiche Wiesen, Brachflächen und strukturreiche Säume angewiesen, die durch Dünger- und Pestizideinsatz immer seltener werden. |  |              |         | 1               | 2    | 3    |
| <b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>  | Art  | nachgewiesen | möglich | gelb            | gelb | gelb |
|  | Fortpflanzungs- und Ruhestätten  | nachgewiesen | möglich |                 |      |      |
|  | sonstiger Populationsschwerpunkte  | gewiss       | möglich |                 |      |      |
| <b>Individuelle Gefährdung</b>   | innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)           | gewiss       | möglich | grün            | grün | gelb |
|  | außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt) | gewiss       | möglich | grün            | grün | gelb |
| <b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>  |  |              |         | nein            | nein | gelb |
| Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:  |  |              |         | grau            | grau | grün |
| <b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>  |  |              |         | grau            | grau | nein |
| Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:  |  |              |         | grau            | grau | grau |
| <b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>   |  |              |         | grau            | grau | grau |
| CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:   |  |              |         | grau            | grau | grau |
| <b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>   |  |              |         | grau            | grau | grau |
| Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:   |  |              |         | grau            | grau | grau |
| <b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>   |  |              |         | grau            | grau | grau |

| <b>Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)</b>   |  |              |         | <b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b> |      |      |
|--|--|--------------|---------|------------------------|------|------|
| Die Feldlerche brütet im offenen Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Besonders gern brüten sie im Ackerland oder auf extensiv genutzten Weiden. Ihr Vorkommen ist stark von der Bearbeitung der Feldkulturen abhängig. Ihr Rückgang ist u. a. auf die intensive Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen. |  |              |         | 1                      | 2    | 3    |
| <b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>  | Art  | nachgewiesen | möglich |                        |      |      |
|  | Fortpflanzungs- und Ruhestätten  | nachgewiesen | möglich |                        |      |      |
|  | sonstiger Populationsschwerpunkte  | gewiss       | möglich |                        |      |      |
| <b>Individuelle Gefährdung</b>   | innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)           | gewiss       | möglich |                        |      |      |
|  | außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt) | gewiss       | möglich |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>  |  |              |         | nein                   | nein |      |
| Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:  |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>  |  |              |         |                        |      |      |
| Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:  |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>   |  |              |         |                        |      |      |
| CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:   |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>   |  |              |         |                        |      | nein |
| Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:   |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>   |  |              |         |                        |      |      |

| <b>Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)</b>  |  |              |         | <b>§ 44 Abs. 1 Nr.</b> |      |      |
|--|--|--------------|---------|------------------------|------|------|
| Das Rebhuhn kommt als Kulturfolger in Heiden, Acker-, Grün- und Brachland und in reich strukturierten Mischgebieten vor. Der Verlust oder die Entwertung von kleinräumig strukturierten, extensiv genutzten Ackerflächen mit Randstreifen und Brachen wirkt sich zunehmend auf den Rückgang der Art aus. |  |              |         | 1                      | 2    | 3    |
| <b>Status im Wirkraum des Eingriffs</b>  | Art  | nachgewiesen | möglich |                        |      |      |
|  | Fortpflanzungs- und Ruhestätten  | nachgewiesen | möglich |                        |      |      |
|  | sonstiger Populationsschwerpunkte  | gewiss       | möglich |                        |      |      |
| <b>Individuelle Gefährdung</b>   | innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)           | gewiss       | möglich |                        |      |      |
|  | außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt) | gewiss       | möglich |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:</b>  |  |              |         | nein                   | nein |      |
| Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:  |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:</b>  |  |              |         |                        |      |      |
| Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam:  |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:</b>   |  |              |         |                        |      |      |
| CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:   |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:</b>   |  |              |         |                        |      | nein |
| Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:   |  |              |         |                        |      |      |
| <b>Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:</b>   |  |              |         |                        |      |      |

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass bei sachgerechter Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlich begründeten Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden. Der Verlust von zumindest potenziellen Brut- und Zufluchtstätten der hier zu beachtenden Arten Goldammer, Feldlerche und Rebhuhn wird in hinreichendem Maße kompensiert. Eine zügige Annahme der neuen Habitats ist wahrscheinlich.

## 6 Literatur

BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (Hrsg., 2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Einbändige Sonderausgabe der 2. vollständig überarbeiteten Auflage von 2005. – WIEBELSHEIM (Aula).

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, Hrsg., 2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Wiesbaden.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.



# GUTACHTEN

Nr. L 7605-1

## im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“ der Stadt Neu-Anspach

hier: Schalltechnische Stellungnahme zur planerischen Lärm-  
belastung durch die benachbarten Gewerbeflächen sowie zu den  
Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche  
auf der Basis des Gutachtens Nr. L 7605 vom 14. März 2014



*Zukunft  
Gewissheit geben.*



Messstelle nach § 29b  
(ehemals § 26) Bundes-  
Immissionschutzgesetz  
(BImSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

**Auftraggeber:** Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Bauen, Wohnen und Umwelt  
Bahnhofstraße 26 - 28

61267 Neu-Anspach

Datum: 06.10.2016

Unsere Zeichen:  
UT-F2/Bsch

Dokument:  
L7605-1.docx

**Ausgestellt am:** 06. Oktober 2016

Das Dokument besteht aus  
13 Seiten  
Seite 1 von 13

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

**Anzahl der Ausfertigungen:** 3fach Auftraggeber  
1fach Auftragnehmer

Die Prüfergebnisse beziehen  
sich ausschließlich auf die  
untersuchten Prüfgegenstände.

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

Managementsystem  
ISO 9001 / ISO14001  
zertifiziert durch:



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

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dr. Matthias J. Rapp  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Reiner Block  
Dipl.-Betw. Erwin Blumenauer

Telefon: +49 69 7916-0  
Telefax: +49 69 7916-190  
[www.tuev-hessen.de](http://www.tuev-hessen.de)



Beteiligungsgesellschaft  
von:



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

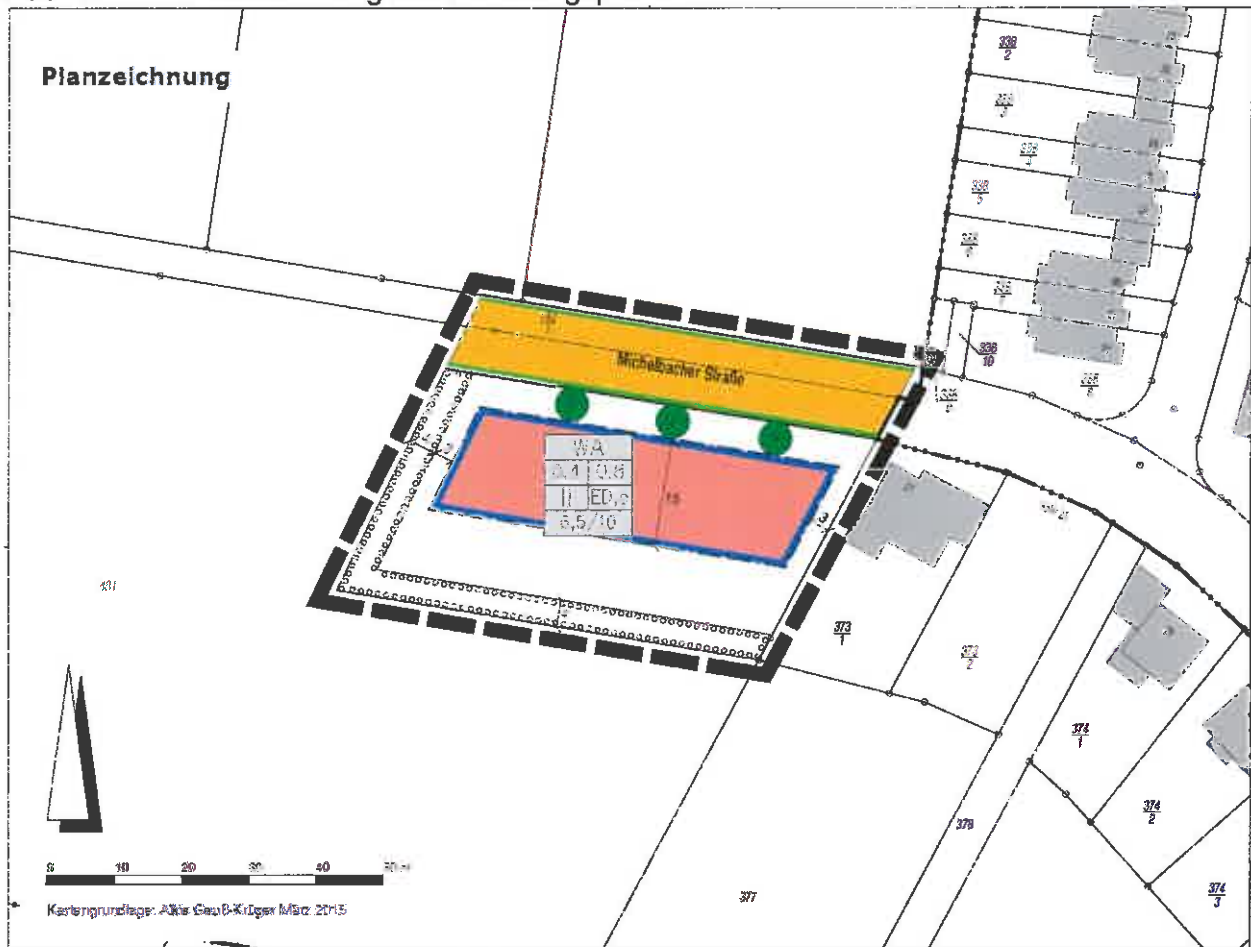


|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung .....</b>                               | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Lagebeschreibung .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Untersuchung der planerischen gewerblichen Lärmimmissionen,<br/>Diskussion.....</b> | <b>5</b> |
| <b>4</b> | <b>Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, Diskussion .....</b>                      | <b>6</b> |
| <b>5</b> | <b>Ausblick.....</b>   | <b>7</b> |
| <b>6</b> | <b>Anlagenverzeichnis .....</b>  | <b>8</b> |

## 1 Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 14.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“ aufzustellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ (2014) umfasst einen rd. 2.500 qm großen Bereich unmittelbar in Verlängerung zur Wohnbebauung entlang der Michelbacher Straße. In diesem Bereich soll das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden, die den Kriterien des sozial geförderten Wohnungsbaus entspricht. Planziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO im nordöstlichen Teilbereich der Fläche, welche im B-Plan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist. Die Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung 1 und – mit dem weiteren Umfeld – aus der Anlage 1 der vorliegenden Stellungnahme ersichtlich.

**Abb. 1:** Planzeichnung des Bebauungsplanes



Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“ mit der Anfertigung der vorliegenden Stellungnahme beauftragt, in welcher die planerische Lärmbelastung durch den Gewerbelärm und die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche auf der Basis des Gutachtens Nr. L 7605 vom 14. März 2014 untersucht und bewertet werden soll.



## **2 Lagebeschreibung**

Die Lage des Plangebietes sowie dessen Peripherie geht aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000 in der Anlage 1 der Stellungnahme hervor.

In einem Mindestabstand von ca. 300 m zur geplanten Wohnbaufläche verläuft die Heisterbachstraße, die im relevanten Bereich ein prognostisches Verkehrsaufkommen von ca.  $DTV_W = 11.000$  Kfz/24h aufweist.

Die Linie 15 der Taunusbahn zwischen Neu-Anspach und Usingen verläuft nordwestlich in einem Mindestabstand von ca. 800m.

Südlich der Wohnbauflächen befinden sich noch nördlich der Heisterbachstraße die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Am Kellerborn mit den entsprechenden Bebauungsplänen für den 1. Bauabschnitt und seit dem September 2014 auch für den 2. Bauabschnitt, wobei der Mindestabstand zwischen der vorgesehenen Baugrenze und dem Rand der nächsten Gewerbeflächen ca. 80 m beträgt. Südlich der Heisterbachstraße befinden sich die Gewerbegebiete „Am Burgweg“ und „Im Feldchen“.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen in Richtung des Talgrundes des Arnsbachs ab.

### 3 Untersuchung der planerischen gewerblichen Lärmimmissionen, Diskussion

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG)

Unter Berücksichtigung der potenziellen gewerblichen Vorbelastung durch Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches und der sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile wurden im Rahmen des Gutachtens Nr. L 7605 für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“ differenzierte Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 berechnet und später in die entsprechenden Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

Analog zu den Berechnungsmodalitäten des Kap. 5 im Gutachten Nr. L 7605 wurden nun für den **Immissionsaufpunkt IP an der nächsten Baugrenze der Wohnbaufläche** die Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch die planerische gewerbliche Geräuschbelastung berechnet, welche sich **maximal** aus der Summe der benachbarten Gewerbegebietsflächen kann. Die Ergebnisse sind aus der folgenden Tabelle 1 ersichtlich.

**Tabelle 1:** Planerische gewerbliche Lärmimmissionen an der Baugrenze des WA im Geltungsbereich des B-Plans Gewerbegebiet Kellerborn 2. BA, 1. Änderung in einer **Maximalbetrachtung** (Verfahren siehe Kap. 5.4 und 5.5 des Gutachtens Nr. L 7605)

| Betrachtete Gewerbeflächen  | Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsaufpunkt IP |             |
|---|---|-------------|
|   | tags  | nachts      |
| Potenzielle gewerbliche Geräuschbelastung durch die Gewerbegebiete im Feldchen und Am Burgweg südlich der Heisterbachstraße: Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungssituation mit einem Emissionsansatz für die Schallemission der GE-Flächen von $L_W'' = 60 / 50 \text{ dB(A)/m}^2$ tags / nachts | 43,0  | 33,0        |
| Planerische gewerbliche Geräuschbelastung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Am Kellerborn 1. BA mit 1. Änderung, Ausbreitungsberechnung nach DIN 45691   | 48,7  | 33,7        |
| Planerische gewerbliche Geräuschbelastung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Am Kellerborn 2. BA, Ausbreitungsberechnung nach DIN 45691   | 53,9  | 38,9        |
| <b>Summe in Maximalbetrachtung</b>  | <b>55,3</b>   | <b>40,8</b> |
| Immissionsrichtwert nach TA Lärm  | 55  | 40          |

Demnach werden an der nächsten Baugrenze durch die planerisch möglichen gewerblichen Lärmimmissionen **in einer Maximalbetrachtung** Beurteilungspegel von gerundet 55 dB(A) am Tage und gerundet 41 dB(A) in der Nachtzeit berechnet. Somit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Gebietsausweisung WA tagsüber ausgeschöpft und in der Nachtzeit geringfügig um 1 dB(A) überschritten.



Hierzu wird angemerkt, dass diese geringfügige planerische Überschreitung des Richtwerts in der Nachtzeit um 1 dB(A) erst dann auftritt, wenn die zulässigen Emissionskontingente auch in der Nachtzeit auf allen gewerblichen Teilflächen vollständig ausgeschöpft werden, von was in der Regel in planerisch durch Emissionskontingente nachts eingeschränkten Gewerbegebieten nicht auszugehen ist.

Im Zusammenhang mit aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen wird angemerkt, dass sich deren Wirkung bei einer angemessenen Höhe in der Regel auf die Außenwohnbereiche und die Erdgeschosse beschränkt. In den Obergeschossen sind hingegen auch auf Grund der Entfernungsverhältnisse zu den Gewerbeflächen keine spürbaren Lärminderungeffekte zu erwarten.

Nach Auffassung des Sachverständigen kann die geringfügige **planerische** Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts für WA um 1 dB(A) auf der Erweiterungsfläche und somit am äußersten Rand der Wohngebiete entlang der Michelbacher Straße im Rahmen des Planungsprozesses abgewogen werden. Da auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, in welchen um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte als in Allgemeinen Wohngebieten gelten, uneingeschränkt gewohnt werden kann, sind insbesondere Gesundheitsgefahren durch den Gewerbelärm nicht zu erwarten.

#### 4 Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, Diskussion

Analog zu dem Kap. 6 des Gutachtens Nr. L 7605 wurden die Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage der Prognosezahlen durch den Straßen- und Schienenverkehr berechnet, wobei der Endausbau der Heisterbachstraße berücksichtigt wurde.

Es wird hierzu angemerkt, dass abweichend zum Gutachten Nr. L 7605 auf Grund der Änderungen in der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – vom 16.12.2014 bei der Berechnung der Schienenverkehrslärmimmissionen kein Schienenbonus in Form eines Abzuges von 5 dB(A) mehr erteilt wurde.

Die Berechnungsergebnisse am Immissionsaufpunkt IP an der Baugrenze

**Tabelle 2:** Beurteilungspegel durch Straßen- und Schienenverkehr an der Baugrenze des WA im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Kellerborn 2. BA

| Immissionsaufpunkt  | Beurteilungspegel in dB(A) durch |        |          |        |       |        |
|---|----------------------------------|--------|----------|--------|-------|--------|
|   | Straße                           |        | Schiene* |        | Summe |        |
|   | tags                             | nachts | tags     | nachts | tags  | nachts |
| IP an der Bebauungsgrenze des WA im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Kellerborn“ 2. BA, 1. Änderung | 45                               | 37     | 38       | 30     | 46    | 38     |

\*Berechnung der Schienenverkehrslärmimmissionen ohne Schienenbonus!

Orientierungswerte tags / nachts für WA nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1: 55 / 45 dB(A)  
Vorsorgengrenzwerte tags / nachts für Wohngebiete nach der 16. BImSchV: 59 / 49 dB(A)

Somit kann hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ausgesagt werden, dass die Verkehrslärmeinwirkungen auf den Untersuchungsbereich als völlig unkritisch zu werten sind und keine zusätzlichen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm festgesetzt werden müssen.



## 5 Ausblick

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Stellungnahme sind insgesamt keine Lärmimmissionen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm zu erwarten, die der Ausweisung der Fläche im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“ und somit im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohngebiete entlang der Michelbacher Straße entgegenstehen.

Bei der Höhe der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich hinsichtlich der passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 die Anforderungen nach dem Lärmpegelbereich II. Da diese bereits von den üblichen Außenbauteilen, die schon aus Wärmeschutzgründen im Wohnungsbau erforderlich sind, erfüllt werden, sind auch hier keine spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Die vorliegende Stellungnahme wird wie das Gutachten Nr. L 7605 hinsichtlich der Betrachtung der planerischen gewerblichen Lärmimmissionen als Maximalabschätzung angesehen. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird die Aussageunsicherheit durch die angenommenen Verkehrszahlen bestimmt. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 10 % führen zu einer Pegeländerung - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um gerade 0,4 dB(A), eine Änderungen des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Pegeländerungen um 1 dB(A).

Industrie Service  
Geschäftsfeld Umwelttechnik  
Lärm- und Erschütterungsschutz

  
Markus Gooßens  
(Fachlicher Leiter)



  
Karl Baumbusch  
(Sachverständiger)



## 6 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:                                   Übersichtsplan, Maßstab 1: 5.000
- Anlage 2:                                   Beurteilungspegel durch die potenzielle gewerbliche Lärm-  
vorbelastung durch die Gewerbegebiete Burgweg und  
Feldchen
- Anlage 3:                                   Beurteilungspegel durch die planerischen gewerblichen  
Lärmimmissionen nach den Festsetzungen im  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA“  
mit 1. Änderung und Erweiterung
- Anlage 4:                                   Beurteilungspegel durch die planerischen gewerblichen  
Lärmimmissionen nach den Festsetzungen im  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“
- Anlage 5:                                   Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr  
und durch den Schienenverkehr





Datengrundlage:  
Digitale Stadtkarte und  
Pläne des Planungsgebietes  
Elisabeth Schade



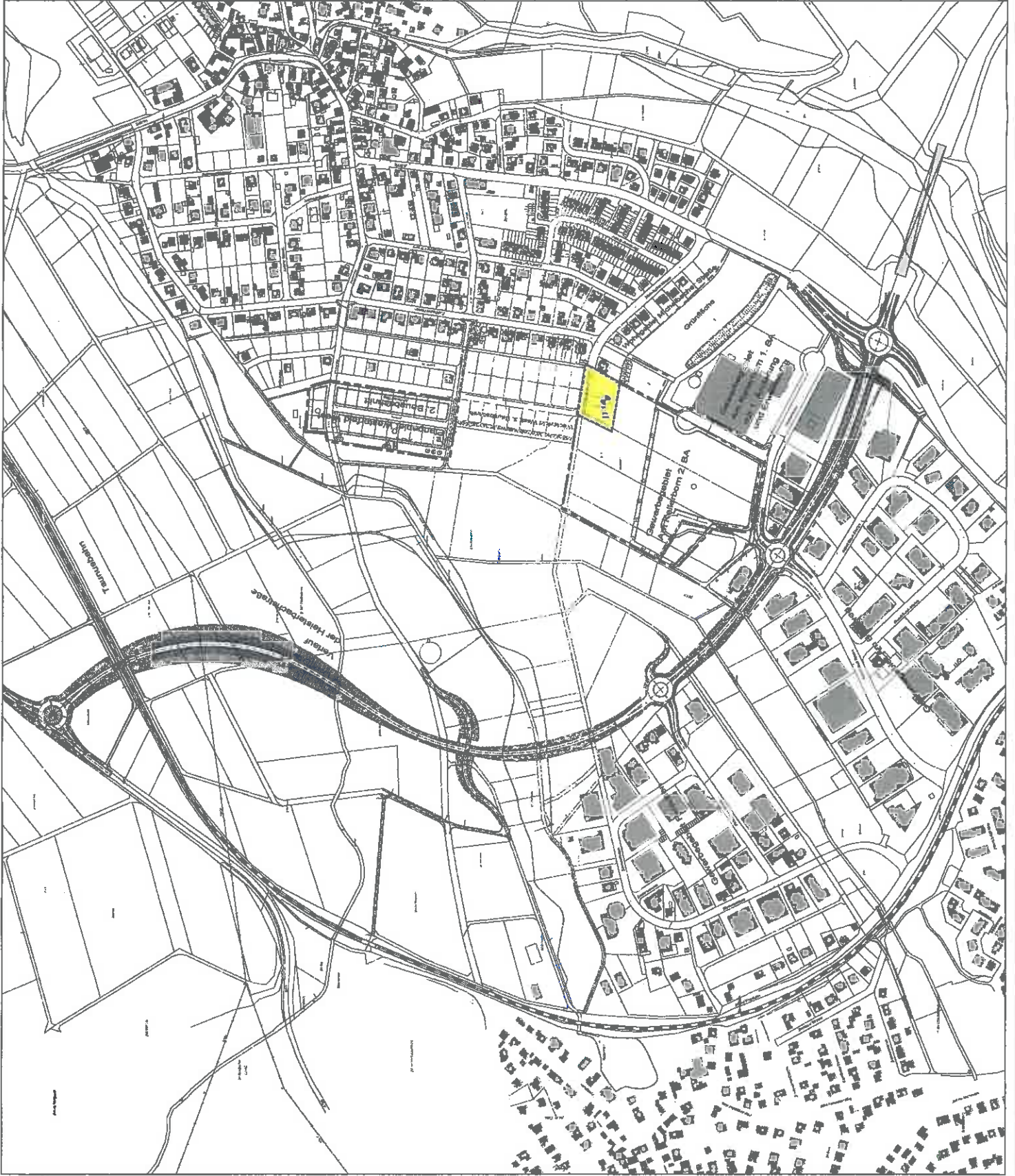
L7605-1, Anlage 1  
Legre\_5000  
06.10.2013  
M 1: 5000

**Gewerbegebiet Am Kellier-  
born 2. BA, 1. Änderung**

Übersichtsplan M. 1: 5.000  
mit der Darstellung des Plan-  
gebietes und dessen Umgebung

Stadt Neu-Anspach  
Der Magistrat  
Bahnhofstraße 26 - 28  
61267 Neu-Anspach

TÜV Technische  
Überwachung Hessen GmbH  
Am Römerhof 15  
D-60486 Frankfurt am Main



Anlage 2 zur Stellungnahme Nr. L 7605-1

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/06.10.2016  
 Dokument: L7605-1.docx



Beurteilungspegel durch die GE-Gebiete Burgweg und Feldchen

Datum: 05/10/2016

Auftrag: 22 7605

Projekt: Baustellensperre Bereich des Feldchen südlich Hirschstraße

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufwindrichtung: 1008 BE ER. RT. - GEB.: IP VA WELLENKREIS <231-  
 Lage des Aufwindes: X= 3465,8000 m Y= 5574,5597 m Z= 310,81 m  
 Zeitstrahl: Tag Nacht  
 : 43,0 dB(A) 33,0 dB(A)

| Empfänger   | Zeit | Nähestrahl |       | RQ / Anz./L/EL | / m / qm | L <sub>ges</sub> / dB(A) | L <sub>ges</sub> / dB(A) | L <sub>ges</sub> / dB(A) | L <sub>ges</sub> / dB(A) | mittlere Werte für |       | L <sub>NI</sub> |       | Zeitverteilung |       | L <sub>NI</sub> |       |      |       |
|-------------|------|------------|-------|----------------|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|-------|-----------------|-------|----------------|-------|-----------------|-------|------|-------|
|             |      | Tag        | Nacht |                |          |                          |                          |                          |                          | Tag                | Nacht | Tag             | Nacht | Tag            | Nacht | Tag             | Nacht | Tag  | Nacht |
| GE Burgweg  | -    | 60,0       | 50,0  | 2,0            | 32227,0  | 110,9                    | 100,9                    | 100,9                    | 100,9                    | -1,3               | -1,3  | 40,9            | 30,9  | 0,0            | 0,0   | 0,0             | 0,0   | 40,9 | 30,9  |
| GE Feldchen | -    | 60,0       | 50,0  | 2,0            | 36627,6  | 129,9                    | 99,9                     | 99,9                     | 99,9                     | -1,4               | -1,4  | 39,7            | 29,7  | 0,0            | 0,0   | 0,0             | 0,0   | 39,7 | 29,7  |

Anlage 3 zur Stellungnahme Nr. L 7605-1

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/06.10.2016  
 Dokument: L7605-1.docx



Beurteilungspegel durch das GE-Gebiet „Am Kellerborn 1. BA mit 1. Änderung und Erweiterung

Auftrag  
4882/Ver

Datum  
05/10/2016

Kontext:  
Flächenhafte Verb. des LGA Kellerborn 1. BA

Beurteilung nach IS 2013, Leitwert-Gebäude

Auftragsbeschreibung : 1008 IS 2013, SR, SR, - GER.: IF 1A KONTAKT  
 Lage des Auftrages : XZ= 6465.2000 km YZ= 6574.5577 km ZL= 1.00 m  
 Datum : 05.10.2016

| Einheit | Name              | Zuhrt | Zustats |       | Norm. Formel | Maß. Sa | DI    | Ober |       | untere Werte für |       | Agr   | Part | Muar | L RI |       | Zeitverläufe |       | In  |      |       |
|---------|-------------------|-------|---------|-------|--------------|---------|-------|------|-------|------------------|-------|-------|------|------|------|-------|--------------|-------|-----|------|-------|
|         |                   |       | dB(A)   | dB(B) |              |         |       | Tag  | Nacht | Tag              | Nacht |       |      |      | Tag  | Nacht | Tag          | Nacht |     | Tag  | Nacht |
| -       | Kellerborn 1 IFSO | -     | 50,0    | 45,0  | 2,00         | 2025,7  | 100,0 | 0,0  | 0,0   | 0,0              | 0,0   | -36,5 | 0,0  | 0,0  | 47,4 | 32,4  | 0,0          | 0,0   | 0,0 | 47,4 | 32,4  |
| -       | Kellerborn 1 IFSO | -     | 50,0    | 45,0  | 2,00         | 2025,0  | 99,1  | 0,0  | 0,0   | 0,0              | 0,0   | -39,1 | 0,0  | 0,0  | 36,0 | 21,0  | 0,0          | 0,0   | 0,0 | 36,0 | 21,0  |
| -       | Kellerborn 1 IFSO | -     | 50,0    | 45,0  | 2,00         | 1325,8  | 101,4 | 0,0  | 0,0   | 0,0              | 0,0   | -40,1 | 0,0  | 0,0  | 41,3 | 26,3  | 0,0          | 0,0   | 0,0 | 41,3 | 26,3  |
| -       | Kellerborn 1 IFSO | -     | 50,0    | 45,0  | 2,00         | 2025,2  | 94,5  | 0,0  | 0,0   | 0,0              | 0,0   | -40,5 | 0,0  | 0,0  | 39,8 | 18,8  | 0,0          | 0,0   | 0,0 | 39,8 | 18,8  |



Anlage 5 zur Stellungnahme Nr. L 7605-1

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/06.10.2016

Dokument: L7605-1.docx



Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr

```
3465.805574.863465.805574.86 ER 3465.80003 5574.95971 0.000 0.000 1.000 0.000 1.000 0.000 0.000 1.000
SCHWEST STR F M 1 1 | 1610051533 11.0_1601211055 1610051533 Str_EST.17 Lr Straße 2020
Y X IPT IPM X
5574.9597 3465.8000 44.84 36.09 305.76 1008 EG ER. EKT. - GEB.: IP WA KELLERBOHN <ID> EW: 0.820 0.573 DG: 1.000 EE: 0.000 <ER> 1.000
```

Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr

```
3465.805574.863465.805574.86 ER 3465.80003 5574.95971 0.000 0.000 1.000 0.000 1.000 0.000 0.000 1.000
SCHWEST STR F M 1 1 | 1610061057 11.0_1601211055 1610061057 SCH_EST.17 Beurteilungspegel durch Schienenverkehr
Y X IPT IPM X
5574.9597 3465.8000 37.70 29.25 305.81 1008 EG ER. EKT. - GEB.: IP WA KELLERBOHN <ID> EW: 0.745 -0.667 DG: 1.000 EE: 0.000 <ER> 1.000
```



*Zukunft  
Gewissheit geben*

## GUTACHTEN

Nr. L 7605-3

### im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“ der Stadt Neu-Anspach

hier: Stellungnahme mit der Erwidern der schalltechnischen  
Belange in der Stellungnahme des Kreisausschusses des  
Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und  
Bauleitplanung vom 20.01.2017 mit dem Az.: 60.00.02



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



VMPA-SPG-134-97-HE

**Auftraggeber:** Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Bauen, Wohnen und Umwelt  
Bahnhofstraße 26 - 28  
  
61267 Neu-Anspach

Datum: 29.03.2017

Unsere Zeichen:  
UT-F2/Bsch

Dokument:  
L7605-3.docx

**Ausgestellt am:** 29. März 2017

Das Dokument besteht aus  
16 Seiten  
Seite 1 von 16

**Anzahl der Ausfertigungen:** 3fach Auftraggeber  
1fach Auftragnehmer

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

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

Die Prüfergebnisse beziehen  
sich ausschließlich auf die  
untersuchten Prüfgegenstände.

Managementsystem  
ISO 9001 / ISO 14001  
zertifiziert durch:



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

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dr. Matthias J. Rapp  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Reiner Block  
Dipl.-Betw. Erwin Blumenauer

Telefon: +49 69 7916-0  
Telefax: +49 69 7916-190  
[www.tuev-hessen.de](http://www.tuev-hessen.de)



Beteiligungsgesellschaft  
von:



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



## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung</b> .....                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Thematik Gewerbelärm</b> .....                 | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Thematik Bolzplatz</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 3.1      | Beschreibung der Anlage.....                      | 5         |
| 3.2      | Immissionsschutzrechtliche Bewertung.....         | 7         |
| 3.3      | Immissionsorte und Richtwerte .....               | 8         |
| 3.4      | Emissionsansatz.....                              | 9         |
| 3.5      | Berechnung der Beurteilungspegel, Ergebnisse..... | 10        |
| <b>4</b> | <b>Fazit</b> .....                                | <b>11</b> |



## **1 Aufgabenstellung**

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“ mit der Anfertigung der Stellungnahme Nr. L 7605-1 vom 06.10.2016 beauftragt, in welcher die planerische Lärmbelastung durch den Gewerbelärm und die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche auf der Basis des Gutachtens Nr. L 7605 vom 14. März 2014 untersucht und bewertet werden sollte.

Auf den Seiten 4 und 5 seiner Stellungnahme vom 20.01.2017 mit dem Az.: 60.00.02 hat der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens auch hinsichtlich der schalltechnischen Belange geäußert, die sich insbesondere auf den Lärm durch Anlagen im Sinne der TA Lärm und auf den Lärm durch den benachbarten Bolzplatz (Kleinspielfeld) beziehen.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde von der Stadt Neu-Anspach mit der Erwidern dieser Stellungnahme einschließlich der Beurteilung der Lärmimmissionen durch den vorhandenen Bolzplatz an der Michelbacher Straße beauftragt.

## **2 Thematik Gewerbelärm**

Im Kapitel 3 der Stellungnahme Nr. L 7605-1 wurde **die planerische gewerbliche Geräuschbelastung** im Bereich der Wohnbauerweiterungsfläche untersucht, die dann auftritt, wenn **alle** Betriebe auf den benachbarten Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes Kellerborn die dort festgesetzten Emissionskontingente tagsüber **und** nachts vollständig ausschöpfen.

Nach der Tabelle 1 der Stellungnahme Nr. L 7605-1 werden an der nächsten Baugrenze der Wohnbauerweiterungsfläche durch **die planerisch möglichen gewerblichen Lärmimmissionen** in einer Maximalbetrachtung Beurteilungspegel von gerundet 55 dB(A) am Tage und gerundet 41 dB(A) in der Nachtzeit berechnet. Somit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Gebietsausweisung WA tagsüber ausgeschöpft und in der Nachtzeit geringfügig um 1 dB(A) überschritten. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich nicht um die derzeitige gewerbliche Lärmbelastung handelt, sondern diese geringfügige planerische Überschreitung des Richtwerts in der Nachtzeit um 1 dB(A) erst dann auftritt, wenn die nach DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente auch in der Nachtzeit auf allen gewerblichen Teilflächen vollständig ausgeschöpft werden.

Nach der Auffassung des Sachverständigen kann die geringfügige **planerische** Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts für WA **um 1 dB(A)** auf der Erweiterungsfläche am äußersten Rand der Wohngebiete entlang der Michelbacher Straße auch mit Hinweis auf die Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als irrelevant angesehen und auch im Hinblick auf das Planungsziel abgewogen werden. Da auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, in welchen **um 5 dB(A)** höhere Immissionsrichtwerte als in Allgemeinen Wohngebieten gelten, uneingeschränkt gewohnt werden kann, sind insbesondere Gesundheitsgefahren durch den Gewerbelärm keinesfalls zu erwarten.





Die Notwendigkeit, im Geltungsbereich des „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. Bauabschnitt“ oder noch **zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen wie Schallschutzwände- oder Wände** festzusetzen, wurde daher nicht gesehen. Zu diesen Einrichtungen wird angemerkt, dass deren akustische Wirkung sehr stark von der Lage und Höhe der zukünftigen Lärmemittenten abhängig ist, welche bei einer Angebotsplanung nicht von vornherein festgelegt sind. Auf Grund der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes ist zu erwarten, dass die lärmintensiveren Betriebsquellen, wie z. B. die Verladetätigkeiten auf den Freiflächen Geräuschquellen, tendenziell in Richtung Süden eingerichtet werden und Betreiber in der Planung die Möglichkeit nutzen, diese in Richtung Norden durch die Betriebsgebäude abzuschirmen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden bei der Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen im Sinne der TA Lärm in der Regel mögliche Geräuschimmissionen in den Wohngebieten selbst, wie sie beispielsweise durch haustechnische Anlagen wie die angesprochenen Luft-Wärmepumpen, aber auch durch Heizungsgeräusche, Garagentore etc. verursacht werden können, nicht als Geräuschvorbelastung im Sinne der TA Lärm angesehen. Hier muss davon ausgegangen werden, dass diese Geräuschquellen, die nach der Erfahrung des Sachverständigen in der unmittelbaren Nachbarschaft durchaus punktuelle Konflikte und auch zivilrechtliche Abwehransprüche hervorrufen können, nach dem Stand der Technik errichtet werden und somit die zur Orientierung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm **deutlich** unterschreiten. Eine Einbeziehung derartiger haustechnischer Anlagen zu Wohnhäusern in die Gesamtbetrachtung der gewerblichen Lärmimmissionen ist daher in der Regel nicht erforderlich und im Kontext auch unüblich.

### 3 Thematik Bolzplatz

Der in der Stellungnahme angesprochene Bolzplatz, welcher sich südlich des bestehenden Wohngebäudes Michelbacher Straße Nr. 27 befindet, liegt im rechtsgültigen B-Plan der Stadt Neu-Anspach Wohngebiet „Michelbacher Straße – Süd“.

#### 3.1 Beschreibung der Anlage

Die Lage des Kleinspielfeldes und der Geländeverlauf mit der Höhenlage der umgebenden Wälle ist aus der Abbildung 1 ersichtlich.

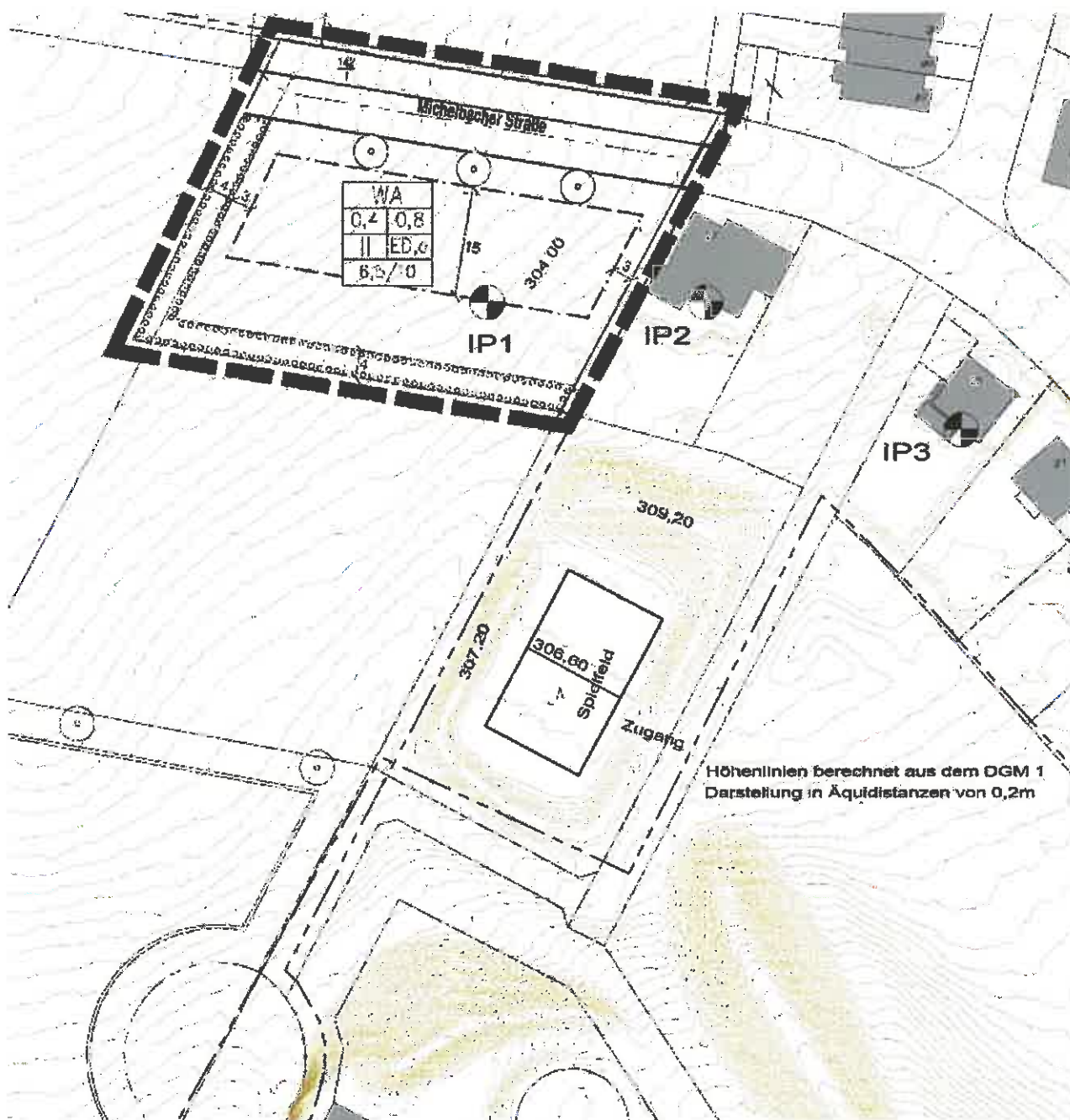


Abb. 1: Lage des Kleinspielfeldes

Hierbei handelt es sich nach der folgenden Abbildung 2 um ein Kleinspielfeld mit Kunststoffbelag und einer festen Bandenbegrenzung.



**Abb. 2: Bolzplatz aus Blickrichtung Südosten**

Wie das ausreichend große Hinweisschild (Abb. 2) ausweist, ist die Nutzung auf Werktage (Montag – Samstag) in der Zeit zwischen 08.00 und 20:00 Uhr und somit auf die Zeit außerhalb der Ruhezeiten nach der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – beschränkt. Nach Auskunft der Stadt Neu-Anspach werden im Beschwerdefall Verstöße gegen die Betriebsordnung geahndet.



**Abb. 3: Bolzplatz aus Blickrichtung Südosten**



### 3.2 Immissionsschutzrechtliche Bewertung

Für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen, die nicht einer besonderen Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - vom 18. Juli 1991 angewendet. Dies gilt nach Ziffer 7.6.1 der DIN 18005 Teil 1 auch im Rahmen der Bauleitplanung.

Bolzplätze stellen nach § 22 BImSchG immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar. Sie sind nach derzeitiger Rechtslage baurechtlich zu genehmigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Immissionsschutzbehörde beteiligt. Bei bestehenden Anlagen kann die Immissionsschutzbehörde Anordnungen nach § 24 BImSchG treffen, wenn z. B. Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen.

Für Bolzplätze gelten die Betreiberpflichten des § 22 BImSchG. danach sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nach dem Stand der Technik zu vermeiden und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Minimum zu reduzieren.

In der neueren Rechtsprechung werden die Lärmrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zur Beurteilung von Bolzplätzen regelmäßig orientierend herangezogen. Auch der baden-württembergische Verwaltungsgerichtshof hat sich dem inzwischen angeschlossen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23.05.2014, Az.: 10 S 249/14). Das Umweltministerium Baden-Württemberg hält dies im Grundsatz für sachgerecht, da die Geräuschcharakteristik ähnlich ist und die 18. BImSchV der besonderen Bedeutung des Sports Rechnung trägt. Das Umweltministerium BW empfiehlt daher, die Lärmrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) mit ihren Beurteilungszeiten, Richtwerten und Regelungen zur Ermittlung des Lärms von Bolzplätzen orientierend heranzuziehen.

Nach wie vor kann jedoch zur Abgrenzung von Sport- und Freizeitanlagen das Schreiben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 27. Okt. 1995 herangezogen werden, in welchem auf den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – eingegangen wird. Hier wird nochmals ausgeführt, dass eine allgemeine und abschließende Abgrenzung zwischen „Freizeitanlagen“ und „Sportanlagen“ derzeit nicht getroffen werden kann. Das Ministerium empfiehlt bis auf Weiteres die Anwendung der 18. BImSchV auch auf Fitness-, Gymnastik- und Aerobic-Studios sowie auf ausgewiesene Bolzplätze.

Im Zusammenhang mit der heranrückenden Wohnbebauung wird auch auf das Kap. 4 und den Anhang 3 der **LAI- Hinweise für den Vollzug der Sportanlagenlärmschutzverordnung in der Fassung** vom 03.05.2016 verwiesen. Ein Bauvorhaben, das in unmittelbarer Nachbarschaft eines bereits vorhandenen Sportplatzes errichtet werden soll, wäre dann nicht genehmigungsfähig, wenn es Sportlärmmmissionen ausgesetzt würde, die i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO unzumutbar wären. Dies ist aber nicht bereits dann der Fall, wenn die Richtwerte der 18. BImSchV nicht eingehalten werden. Zu der insoweit erforderlichen Einzelfallbetrachtung und zu unter Umständen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauherrn und ggf. auch durch den Sportanlagenbetreiber erfolgen Aussagen des BVerwG im Urteil vom 23.09.1999 (Az.: 4 C 6/98).



### 3.3 Immissionsorte und Richtwerte

Die Berechnung der Beurteilungspegel wurde für die folgenden Immissionsaufpunkte vorgenommen, deren Lage in der Abbildung 1 ersichtlich ist:

**IP1:** Geplante Baugrenze im Geltungsbereich des B-Plans  
„Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“,  
Immissionshöhe 6m entsprechend eines Fensters im 1. OG

und zum Vergleich

**IP2 und IP3:** Wohnhäuser Michelbacher Straße 27 und 23  
Fenster an der Südfassade im OG

Nach § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in **allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten**

- tags außerhalb der Ruhezeiten: **55 dB(A),**
- tags innerhalb der Ruhezeiten: **50 dB(A),**
- sowie nachts: **40 dB(A).**

Dabei sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die oben genannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die in Tabelle 1 angegebenen Zeiten. Nach Nummer 1 soll bei „**seltene Ereignisse**“ an **höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres** der Beurteilungspegel die oben genannten Richtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten:

Einzelne Geräuschspitzen sollen die nach Nummer 1 für seltene Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

**Tabelle 1:** Zeitblöcke gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung für unterschiedliche Wochentage

| Wochentag                                     | Uhrzeit                                | Ruhezeiten  |
|---|--|---|
| <b>Tagsüber</b>                               |  |   |
| <b>Werktags<br/>(einschließlich samstags)</b> | <b>06.00 - 22.00 Uhr</b>               | <b>06.00 - 08.00 Uhr<br/>20.00 - 22.00 Uhr</b>              |
| Sonn- und feiertags                           | 07.00 - 22.00 Uhr                      | 07.00 - 09.00 Uhr<br>13.00 - 15.00 Uhr<br>20.00 - 22.00 Uhr |
| <b>Nachts</b>                                 |  |   |
| Werktags<br>(einschließlich samstags)         | 00.00 – 06.00 Uhr<br>22.00 – 24.00 Uhr | --<br>--  |
| Sonn- und feiertags                           | 00.00 – 07.00 Uhr<br>22.00 – 24.00 Uhr | --<br>--  |



Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der 18. BImSchV hinsichtlich der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten wird auf den folgenden link verwiesen:

<http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/104/1810483.pdf>

Im vorliegenden Fall ist bei der Beurteilung ist der Beurteilungszeitraum über 12 Stunden an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von Relevanz, da die Nutzung der Anlage nur in diesem Zeitraum erlaubt ist.

### 3.4 Emissionsansatz

Nach dem Bericht "Geräuschentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immisionsschutztechnische Prognosen", der hinsichtlich der Emissionsansätze auch Inhalt der VDI 3770 wurde, gibt es bei Bolzplätzen zwei wesentliche Lärmquellen:

- das Geschrei der Kinder und Jugendlichen beim Spiel.
- der Aufprall des Balles auf die Tor konstruktion, das begrenzende Gitter oder auf andere leicht anregbare Strukturen.

Es sind mehrere Messungen an Bolzplätzen durchgeführt worden. Deren Ergebnisse streuen jedoch so stark und sind so extrem vom Verhalten der Jugendlichen abhängig, dass eine Parametrisierung nicht sinnvoll erscheint. Auch die Nutzung selbst ist äußerst unterschiedlich: An einigen Plätzen konnte trotz mehrmaligen Besuchen an den für Jugendliche üblicherweise freien Tagen keinerlei Betrieb entdeckt werden. In anderen Fällen dauert das lärmrelevante Ballspiel nur kurze Zeit - während der übrigen Zeit wurde anderweitig gespielt. In diesem Sinne sind Bolzplätze Kommunikationsorte für Jugendliche. Da es dem Zweck der Untersuchungen nicht angemessen schien, das Herumalbern von Halbwüchsigen und Spielen von Kindern mit dem Mikrofon zu verfolgen und meßtechnisch zu quantifizieren, konnten nur relativ wenige auf den eigentlichen Bolzbetrieb bezogene Stichprobenmessungen durchgeführt werden.

Die Messungen zeigen, dass sich die Geräuschemission beim üblichen Fußballspielen von Jugendlichen nahtlos sowohl in die Untersuchungen zur Kommunikation als auch beim Fußballspielen einfügt.

Der Betrieb auf dem Bolzplatz ist praktisch ein Fußballspielen mit unterschiedlicher Spielerzahl, ohne oder mit wenigen Zuschauern und ohne Schiedsrichterpfiffe. Der Spieleranteil von 94 dB(A) ergibt sich als Sockel, wenn man bei einer Besetzung mit ca. 25 Personen jeder einen Schalleistungspegel von 80 dB(A) zuordnet.

Bei Kindern kann das etwas lauter sein. Im Extremfall entspricht dem schon mehrfach ermittelten Kinderschreien ein Wert von  $L_{WA} = 87$  dB(A) pro Kind, wobei dieser Pegel in der Regel nicht über einen langen Zeitraum „durchgehalten“ werden kann.

Die tatsächlich ermittelten Werte im Bereich von Bolzplätzen liegen je nach Nutzung und technischer Ausstattung im Bereich von 88 dB(A) - 104 dB(A). Als Schalleistungspegel ist deshalb ein Mittelwert von 100 dB(A) für die gesamte Fläche zwischen den Toren für die Zeitdauer einer intensiver Nutzung realistisch.



Allerdings hat sich auch gezeigt, dass die konstruktive Ausführung der Bolzplatzeinrichtungen und ihre Anordnung oft wenig Einsicht in die immissionsschutztechnischen Belange erkennen lassen. Da meist Metallgitter und -platten für die Tore und die Platzbegrenzung verwendet werden - vermutlich um die Zerstörung oder Beschädigung durch Vandalismus zu erschweren - kommt es entscheidend darauf an, dass der Ball nicht ständig auf scheppernde und intensiv schallabstrahlende Metallkonstruktionen auftritt. An den Stangen festgeschraubte Baustahlmatten als Platzbegrenzung mögen zwar billiger sein - ihr Nachscheppern beim Auftreffen des Balls kann aber für die Anwohner schon eine Zumutung sein.

Der vorhandene Bolzplatz ist entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt, weshalb der gewählte **Emissionsansatz von  $L_{WAF_{eq}} = 100 \text{ dB(A)}$** , der 25 sehr laute Kinder auf der Anlage unterstellt, sicher **als Maximalabschätzung** angesehen werden kann.

### 3.5 Berechnung der Beurteilungspegel, Ergebnisse

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte unter Berücksichtigung der o. a. Emissionsansätze in einer Ausbreitungsberechnung entsprechend der 18. BImSchV nach VDI 2714 und VDI 2720. Den Berechnungen liegt ein exaktes dreidimensionales Berechnungsmodell zugrunde. Die Ergebnisse der Berechnungen sind aus der folgenden Tabelle 2 und aus den Berechnungsanlagen 1 – 5 ersichtlich.

Die Berechnungen wurden für die folgenden Einwirkzeiten vorgenommen:

- Voller Spielbetrieb mit Maximalansatz über **4 Stunden**
- Voller Spielbetrieb mit Maximalansatz über **8 Stunden**
- Voller Spielbetrieb mit Maximalansatz über **12 Stunden** (komplette Öffnungszeit)
- Nach Ziffer 1.6 des Anhangs zur 18. BImSchV ist der durch Prognose ermittelte Beurteilungspegel direkt mit den Immissionsrichtwerten nach § 2 der Verordnung zu vergleichen. Wird der Beurteilungspegel durch Messung ermittelt, ist zum Vergleich mit den Immissionsrichtwerten nach § 2 der Verordnung der um 3 dB(A) verminderte Beurteilungspegel heranzuziehen. Da es sich bei der vorliegenden Stellungnahme um eine prognostische Berechnung handelt, wurde kein Abzug vorgenommen.

**Tabelle 2:** Beurteilungspegel  $L_r$  durch die Nutzung des geplanten Bolzplatzes (Maximalabschätzung)

| Beurteilungszeitraum<br>und Nutzungsdauer                                | $L_r$ in dB(A) am Immissionsort |      |      |
|--|---------------------------------|------|------|
|  | IP1                             | IP2  | IP3  |
| 4 Stunden volle Nutzung <b>außerhalb</b> der<br>Ruhezeiten an Werktagen  | 49,9                            | 48,5 | 47,8 |
| 8 Stunden volle Nutzung <b>außerhalb</b> der<br>Ruhezeiten an Werktagen  | 52,9                            | 51,5 | 50,8 |
| 12 Stunden volle Nutzung <b>außerhalb</b> der<br>Ruhezeiten an Werktagen | 54,7                            | 53,3 | 52,6 |
| <i>Immissionsrichtwert <b>außerhalb</b><br/>der Ruhezeiten</i>           | 55                              | 55   | 55   |

Es werden durch die beschriebenen keine Geräuschspitzen aus dem Bereich des Bolzplatzes verursacht, welche den zulässigen Immissionsrichtwert kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.



Bei den vorliegenden Entfernungen zwischen dem Bolzplatz und den nächsten Wohnhäusern werden gemäß der Tabelle 2 außerhalb der Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung am Immissionsaufpunkt IP1, Im Lorsbachtal 17a, bei einer Maximalbetrachtung ausgeschöpft, aber nicht überschritten.

Auch bei einem Maximalansatz, der eine durchgängige Nutzung des Bolzplatzes durch 25 sehr laute Kinder über die gesamte Öffnungszeit von 12 Stunden vorsieht, ist demnach eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes nach der 18. BImSchV nicht zu erwarten.

#### **4 Fazit**

Insgesamt kann weiter davon ausgegangen werden, dass sich im Bereich des Plangebietes, welches sich im direkten Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet realisieren lässt.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit den schalltechnischen Belangen wird auch auf die inzwischen vorliegende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.01.2016 mit dem Az. III 31.2 – 61d 02/01-100 verwiesen. Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Industrie Service  
Geschäftsfeld Umwelttechnik  
Lärm- und Erschütterungsschutz

Ralf Huber  
(Stellv. Fachlicher Leiter Bereich V)

Karl Baumbusch  
(Sachverständiger)

**5 Seiten Anlagen**



Anlage 1 zur Stellungnahme Nr. L 7605-3

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/29.03.2017  
 Dokument: L7605-3.docx



|    | Emissionsspektren          | 63Hz 0° | 125Hz 30° | 250Hz 60° | 500Hz 90° | 1kHz 120° | 2kHz 150° | 4kHz 180° | 8kHz | Ges. >° |
|----|----------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|---------|
| 1  | Emissionsdaten von         |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 2  | Sportgeräuschen            |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 3  |                            |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 4  | - Fußballspielen           |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 5  | - Spieler gesamt           | 0,0     | 79,0      | 81,2      | 85,4      | 89,7      | 89,3      | 81,2      | 74,0 | 94,0    |
| 6  | - je Zuschauer             | 0,0     | 62,0      | 67,0      | 73,0      | 76,9      | 73,0      | 67,0      | 0,0  | 80,0    |
| 7  | - Schiedsrichter bei       |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 8  | - 10 Personen              | 0,0     | 70,8      | 71,8      | 76,8      | 81,8      | 86,8      | 90,8      | 86,8 | 93,8    |
| 9  | - 50 Personen              | 0,0     | 80,6      | 81,6      | 86,6      | 91,6      | 96,6      | 100,6     | 96,6 | 103,6   |
| 10 | - 100 Personen             | 0,0     | 81,5      | 92,5      | 87,5      | 92,5      | 97,5      | 101,5     | 97,5 | 104,5   |
| 11 | - 200 Personen             | 0,0     | 82,4      | 83,4      | 88,4      | 93,4      | 98,4      | 102,4     | 98,4 | 105,4   |
| 12 | - 250 Personen             | 0,0     | 82,7      | 83,7      | 88,7      | 93,7      | 98,7      | 102,7     | 98,7 | 105,7   |
| 13 | =====                      |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 14 | - Bolzplatz, Maximalansatz | 0,0     | 82,0      | 87,0      | 92,9      | 96,9      | 93,0      | 87,0      | 0,0  | 100,0   |
| 15 | =====                      |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 16 | Mittlerer Halleninnenpegel |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 17 | in der Sporthalle bei ...  |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 13 | Trainingseinheit Ballsport |         |           | 71,0      | 71,0      | 71,0      | 71,0      |           |      | 76,4    |
| 14 | Punktespiel Ballsport mit  |         |           | 79,0      | 79,0      | 79,0      | 79,0      |           |      | 85,0    |
| 15 | ca. 100 Zuschauern         |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 16 | =====                      |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 17 | Kommunikations-            |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 13 | geräusche je Person        |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 14 | Schalleistung LwA          |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 15 | =====                      |         |           |           |           |           |           |           |      |         |
| 16 | Sprechen normal            | 0,0     | 47,0      | 52,0      | 57,1      | 62,1      | 58,0      | 52,0      | 0,0  | 65,0    |
| 17 | Sprechen gehoben           | 0,0     | 52,0      | 57,0      | 62,1      | 67,1      | 63,0      | 57,0      | 0,0  | 70,0    |
| 13 | Sprechen sehr laut         | 0,0     | 57,0      | 62,0      | 67,1      | 72,1      | 68,0      | 62,0      | 0,0  | 75,0    |
| 14 | Rufen normal               | 0,0     | 62,0      | 67,0      | 72,1      | 77,1      | 73,0      | 67,0      | 0,0  | 80,0    |
| 15 | Rufen laut                 | 0,0     | 72,0      | 77,0      | 82,1      | 87,1      | 83,0      | 77,0      | 0,0  | 90,0    |
| 16 | Rufen sehr laut            | 0,0     | 77,0      | 82,0      | 87,1      | 92,1      | 88,0      | 82,0      | 0,0  | 95,0    |
| 17 | Schreien normal            | 0,0     | 82,0      | 87,0      | 92,1      | 97,1      | 93,0      | 87,0      | 0,0  | 100,0   |
| 13 | Schreien laut              | 0,0     | 87,0      | 92,0      | 97,1      | 102,1     | 98,0      | 92,0      | 0,0  | 105,0   |
| 14 | Schreien sehr laut         | 0,0     | 92,0      | 97,0      | 102,1     | 107,1     | 103,0     | 97,0      | 0,0  | 110,0   |
| 15 | Kinderschreien             | 0,0     | 69,0      | 74,0      | 79,1      | 84,1      | 80,0      | 74,0      | 0,0  | 87,0    |

Anlage 2 zur Stellungnahme Nr. L 7605-3

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/29.03.2017  
 Dokument: L7605-3.docx



| Nr. | Emission   | Emission (Nr.) | Emission dB(A) | Bez. Abst m | num. Add. dB | Messfl. (m2) Anzahl | R' Nr. | R+Cd Mw dB | MM dB | Einw.T h (-s/100) | v km/h | hQ m | Lw (LmE) dB(A) |
|-----|--|----------------|----------------|-------------|--------------|---------------------|--------|------------|-------|-------------------|--------|------|----------------|
|     | Berechnung der Beurteilungspegel Lr12h durch die Nutzung des Bolzplatzes an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten |                |                |             |              |                     |        |            |       |                   |        |      |                |
|     | Volle Nutzung des Bolzplatzes für 4 Stunden, Emission gleichmäßig über die Spielfläche verteilt                | 14,0           | 100,0          |             |              | 1,0                 |        |            |       | 4,00              |        | 1,6  | 100,0          |
|     | Volle Nutzung des Bolzplatzes für 8 Stunden, Emission gleichmäßig über die Spielfläche verteilt                | 14,0           | 100,0          |             |              | 1,0                 |        |            |       | 8,00              |        | 1,6  | 100,0          |
|     | Volle Nutzung des Bolzplatzes für 12 Stunden, Emission gleichmäßig über die Spielfläche verteilt               | 14,0           | 100,0          |             |              | 1,0                 |        |            |       | 12,00             |        | 1,6  | 100,0          |

Anlage 3 zur Stellungnahme Nr. L 7605-3

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/29.03.2017  
 Dokument: L7605-3.docx



| Nr. | Immissionsaufpunkt IP1  | Lw<br>(LmE)<br>dB(A) | DT<br>dB | MM<br>dB | Ko<br>dB | hm<br>m | sm m | DI dB | De<br>dB | Ds<br>dB | DL<br>dB | DBM<br>dB | Ref.<br>Ant.<br>dB | Ls dB(A) |
|-----|---|----------------------|----------|----------|----------|---------|------|-------|----------|----------|----------|-----------|--------------------|----------|
|     | Berechnung der<br>Beurteilungspegel Lr12h<br>durch die Nutzung<br>des Bolzplatzes an<br>Werktagen außerhalb<br>der Ruhezeiten |                      |          |          |          |         |      |       |          |          |          |           |                    |          |
|     | Volle Nutzung des<br>Bolzplatzes<br>für 4 Stunden,<br>Emission gleichmäßig<br>über die Spielfläche<br>verteilt                | 100,0                | 4,8      |          | 3,0      | 3,4     | 51,4 |       |          | 45,9     | 0,3      | 2,1       |                    | 49,9     |
|     | Volle Nutzung des<br>Bolzplatzes<br>für 8 Stunden,<br>Emission gleichmäßig<br>über die Spielfläche<br>verteilt                | 100,0                | 1,8      |          | 3,0      | 3,4     | 51,4 |       |          | 45,9     | 0,3      | 2,1       |                    | 52,9     |
|     | Volle Nutzung des<br>Bolzplatzes<br>für 12 Stunden,<br>Emission gleichmäßig<br>über die Spielfläche<br>verteilt               | 100,0                |          |          | 3,0      | 3,4     | 51,4 |       |          | 45,9     | 0,3      | 2,1       |                    | 54,7     |

Anlage 4 zur Stellungnahme Nr. L 7605-3

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/29.03.2017  
 Dokument: L7605-3.docx



| Nr. | Immissionsaufpunkt IP2   | Lw<br>(LmE)<br>dB(A) | DT<br>dB | MM<br>dB | Ko<br>dB | hm<br>m | sm<br>m | DI<br>dB | De<br>dB | Ds<br>dB | DL<br>dB | DBM<br>dB | Ref.<br>Ant.<br>dB | La<br>dB(A) |
|-----|--|----------------------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|--------------------|-------------|
|     | Berechnung der Beurteilungspegel Lr12h durch die Nutzung des Bolzplatzes an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten |                      |          |          |          |         |         |          |          |          |          |           |                    |             |
|     | =====  |                      |          |          |          |         |         |          |          |          |          |           |                    |             |
|     | Volle Nutzung des Bolzplatzes für 4 Stunden, Emission gleichmäßig über die Spielfläche verteilt                | 100,0                | 4,8      |          | 3,0      | 3,0     | 51,1    |          |          | 46,1     | 0,3      | 2,4       |                    | 48,5        |
|     | Volle Nutzung des Bolzplatzes für 8 Stunden, Emission gleichmäßig über die Spielfläche verteilt                | 100,0                | 1,8      |          | 3,0      | 3,0     | 51,1    |          |          | 46,1     | 0,3      | 2,4       |                    | 51,5        |
|     | Volle Nutzung des Bolzplatzes für 12 Stunden, Emission gleichmäßig über die Spielfläche verteilt               | 100,0                |          |          | 3,0      | 3,0     | 51,1    |          |          | 46,1     | 0,3      | 2,4       |                    | 53,3        |

Anlage 5 zur Stellungnahme Nr. L 7605-3

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Bsch/29.03.2017  
 Dokument: L7605-3.docx



| Nr. | Immissionsaufpunkt IP3  | Lw<br>(LmE)<br>dB(A) | DT<br>dB | MM<br>dB | Ko<br>dB | hm<br>m | sm<br>m | DI<br>dB | De<br>dB | Ds<br>dB | DL<br>dB | DBM<br>dB | Ref.<br>Ant.<br>dB | LS<br>dB(A) |
|-----|---|----------------------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|--------------------|-------------|
|     | Berechnung der<br>Beurteilungspegel Lr12h<br>durch die Nutzung<br>des Bolzplatzes an<br>Werktagen außerhalb<br>der Ruhezeiten |                      |          |          |          |         |         |          |          |          |          |           |                    |             |
|     | Volle Nutzung des<br>Bolzplatzes<br>für 4 Stunden,<br>Emission gleichmäßig<br>über die Spielfläche<br>verteilt                | 100,0                | 4,8      | 3,0      | 3,3      | 61,3    |         |          | 47,5     | 0,3      | 2,6      |           |                    | 47,8        |
|     | Volle Nutzung des<br>Bolzplatzes<br>für 8 Stunden,<br>Emission gleichmäßig<br>über die Spielfläche<br>verteilt                | 100,0                | 1,8      | 3,0      | 3,3      | 61,3    |         |          | 47,5     | 0,3      | 2,6      |           |                    | 50,8        |
|     | Volle Nutzung des<br>Bolzplatzes<br>für 12 Stunden,<br>Emission gleichmäßig<br>über die Spielfläche<br>verteilt               | 100,0                |          | 3,0      | 3,3      | 61,3    |         |          | 47,5     | 0,3      | 2,6      |           |                    | 52,6        |



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

Datum, 08.08.2017 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/194/2017**

| Beratungsfolge                              | Termin     | Entscheidungen |
|---|------------|----------------|
| Magistrat                                   | 22.08.2017 |                |
| Bau-, Planungs- und<br>Wirtschaftsausschuss | 24.08.2017 |                |
| Stadtverordnetenversammlung                 | 05.09.2017 |                |

**60-16-02 Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd, Stadtteil Anspach**

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

**2. Entwurfsbeschluss**

**Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.2.2016 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 27/2016) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zielsetzung einer Nachverdichtung durch Grundstücksverkleinerungen unter Beachtung der vorhandenen Wasserversorgung. Weiter wurde beschlossen neue Parkbuchten in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße einzurichten, damit wichtige Parkplätze erhalten bleiben, die durch die Entstehung des neuen Baugebietes wegfallen.

Entsprechend der Beschlussfassung wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Zuteilungsansprüche der Landabgeber konkretisiert, die Grundstücke so verkleinert, dass ein zusätzliches Baugrundstück noch geschaffen werden konnte und ein Streifen zur Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen eingeplant. Eine weitere sinnvolle Optimierung war nicht möglich. Auf den Umlegungsplan-Entwurf 6, der dieser Vorlage beigelegt ist, wird verwiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag dann in der Zeit vom 18.4.2017 bis 12.5.2017 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/email vom 5.4.2017 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 4 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 13 Behörden beteiligt, davon 12 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes sind vorliegend die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und die Tagfaltergattung Maculinea (Ameisenbläulinge) als relevant zu betrachten. Die entsprechenden Erhebungen wurden 2017 durchgeführt; die Ergebnisse werden nach Vorlage des abschließenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bis zur Entwurfsoffenlegung des Bebauungsplanes eingearbeitet und in der Planung berücksichtigt.

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. zum Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße –Süd, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

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

#### **1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 07.08.2017, Az.: 60.00.02**

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

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine Fläche von 5.695 m<sup>2</sup> am südwestlichen Ortsrand von Anspach einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Der Geltungsbereich unterliegt derzeit weit überwiegend einer Nutzung als Pferdekoppel und Mähweide und ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

#### ***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen***

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf die erneute Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen hinzuweisen, so dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren ist. Die Flurstücke unterliegen jedoch schon seit vielen Jahren keiner erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung mehr, sondern werden ausschließlich im Hobby genutzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des in anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Neu-Anspach nachgewiesenen Bedarfs bei einem nur eingeschränkt noch vorhandenem Innenentwicklungspotenzial, wird die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von weiterem Bauland im vorliegenden Fall zurückgestellt.

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das sich ergebende Biotopwertdefizit in Höhe von 94.939 Biotopwertpunkten soll durch die Zuordnung eines Teiles der Ökokontomaßnahme Nr. 25 „Umwandlung Fichtenbestände in Auwald“ in der Gemarkung Hausen-Arnzbach kompensiert werden. Diese Verwendung von Ökopunkten aus einer im Wald erfolgten Ökokontomaßnahme wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft begrüßt.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd“. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines ortskernnahen Wohngebietes im bisherigen Außenbereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsfassung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

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

#### Verfahren

Es ist fraglich, ob die vorliegende Planung als „aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden kann. Aktuell stellt sich das Gebiet als Außenbereich mit nach Süden und Westen angrenzender, un bebauter und unbeplanter freier Landschaft dar. Dies deckt sich mit den

Zielen der Raumordnung für das Plangebiet. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt zur Regionalplanung (vgl. Begründung, S. 5 f.) in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zu prüfen und ggf. ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans einzuleiten.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Planungsverband FrankfurtRheinMain wurde entsprechend am Verfahren beteiligt und hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf das Entwicklungsgebot keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Ferner hat auch die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Hinblick auf die Anpassung der Bauleitplanung an die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen Ziele der Raumordnung keine Bedenken geäußert.**

#### Eingriffsregelung

Die im Bestand als Vielschnittrasen eingestufte Fläche, stellte sich bei einer Ortsbegehung ökologisch wertvoller dar als eine intensive Wirtschaftswiese und sollte mit mindestens 24 BWP in die Bilanz eingehen.

Für die Gartenhütte auf dem Flurstück 128/4 liegt keine Genehmigung vor. Da bei der Bilanzierung der letzte rechtmäßige Zustand anzunehmen ist, ist für die 6 m<sup>2</sup> ebenfalls der Nutzungstyp Weide anzunehmen.

In der Bestandskarte zum Umweltbericht sind neun Obstbäume dargestellt, in der Bestandsbilanz werden hingegen lediglich acht Stück aufgeführt. Weiter werden innerhalb der Bestandskarte vier Büsche dargestellt, welche in der Eingriffsregelung nicht bilanziert werden. Es wird darum gebeten, diese Differenzen zu prüfen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.**

**Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Hinblick auf den zugrunde gelegten Bestand und den im Zuge der vorliegenden Planung erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich geprüft und angepasst.**

Unklar ist, ob sich die Regelung bzgl. der Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter (vgl. Festsetzung 1.7.1) auf die „gärtnerisch anzulegende bzw. natürliche Grünfläche“ bezieht oder nur auf die eigentliche „Gehölzfläche“. Dies muss klar gestellt werden. Aufgrund der flächenmäßig relativ kleinen Baugrundstücke wird es bei dieser Regelung, falls sie für die Gehölzflächen gilt, zu einer unzureichenden Durchgrünung der Grundstücke kommen. Wir bitten darauf zu achten, dass pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen ist und 10 % des Grundstücks flächig von Gehölzen bedeckt wird (1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup>). Zu selbiger Festsetzung wäre zu erläutern, was unter dem Begriff „rechnerische Grundstücksfreifläche“ zu verstehen ist. Eindeutiger wäre es, wenn der Begriff „nicht überbaubare Grundstücksfreifläche“ verwendet werden würde. In diesem Zusammenhang wird darauf hin gewiesen, dass es bei den vorliegenden formulierten Festsetzungen und einer maximalen Ausnutzung der GRZ 2 (Nebenanlagen) zu einer theoretischen Versiegelungsmöglichkeit von 72 % der Grundstücksfläche kommen kann, welche gem. BauNVO nicht zulässig wäre.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 sind im „Allgemeinen Wohngebiet mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.“**

**Satz 3 der Festsetzung ist dabei auf die eigentliche Gehölzfläche, d.h. auf die 50 % von 70 % der Grundstücksfreiflächen bezogen. Bei einem beispielhaften Baugrundstück von 500 m<sup>2</sup> ergibt sich nach Abzug der nach der vorliegend festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und der gesetzlich zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze etc. i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % zulässigen Grundfläche insofern eine rechnerische Grundstücksfreifläche von 200 m<sup>2</sup>. Wenn hiervon 70 % gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind, entspricht dies einer Fläche von 140 m<sup>2</sup> und einer Gehölzfläche von 70 m<sup>2</sup>. Im Ergebnis wären somit z.B. ein Laubbaum sowie 14 Laubsträucher anzupflanzen. Mit der Festsetzung kann in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Laubsträuchern eine hinreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen gewahrt werden, ohne dass insbesondere die kleineren Baugrundstücke vorliegend unverhältnismäßig benachteiligt werden. Zudem kann durch die gewählte**



**Begrifflichkeit eine einfache rechnerische Prüfung erfolgen. An der Planung wird daher in der bisherigen Form weiterhin festgehalten, zumal es sich bei den Vorgaben letztlich nur um den Mindestanteil handelt und darüber hinaus eine weitergehende Bepflanzung ohne weiteres zulässig ist.**

Die Verwendung von Einzelsymbolen als Darstellung für die geplante Randeingrünung erscheint nicht zielführend, um eine vernünftige Ortsrandeingrünung zu realisieren (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.2). Hierfür wäre z. Bsp. eine zweireihige, geschlossene und frei wachsende Laubholzhecke denkbar. Der Bereich sollte dementsprechend auch flächig, zeichnerisch festgesetzt werden. Hierbei wäre eine Streifenbreite von mind. 3 m zielführend.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen. Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 sind „je Strauchsymbold in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten“. Mit der Festsetzung kann eine hinreichende Eingrünung der privaten Grundstücksflächen nach Süden und Westen erreicht werden. An der Planung wird daher in der bisherigen Form weiterhin festgehalten, zumal es sich bei den Vorgaben auch hier letztlich nur um ein Mindestmaß handelt und darüber hinaus eine weitergehende Bepflanzung ohne weiteres zulässig ist.**

Bei der angegebenen Ökokontomaßnahme Nr. 25 der Stadt Neu-Anspach bestehen Unklarheiten. Diese Maßnahme wurde größtenteils bereits für den Bebauungsplan „Konrad-Adenauer Straße 23-25“ verbucht. Vermutlich ist beabsichtigt, die Ökokontomaßnahme Nr. 24 in der Gemarkung Anspach für die vorliegende Planung heranzuziehen, hier stehen noch 132.000 BVVP für eine Kompensation zur Verfügung. Die entsprechenden Angaben sind in den Unterlagen zu korrigieren.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Maßnahmenfläche umfasst jedoch, wie bereits in den Planunterlagen aufgeführt, in der Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 2, das Flurstück 1/2 und eine Größe von insgesamt 27.835 m<sup>2</sup>. Die Nummer der zugeordneten Ökokontomaßnahme ist ebenfalls zutreffend. Seitens der Stadt Neu-Anspach wurden der Unteren Naturschutzbehörde die Angaben mit der Bitte um redaktionelle Anpassung des Ökokontos bereits mitgeteilt; um entsprechende Korrektur wird weiterhin gebeten.**

#### Artenschutz

Wie auch in den Unterlagen erwähnt wird, ist mit der Entwurfsfassung eine artenschutzrechtliche Prüfung einzureichen. Die Beschränkung der artenschutzfachlichen Erfassungen auf die angegebenen Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und *Maculinea*-Arten erscheint plausibel. Innerhalb des Gutachtens sind die potentiellen Habitateignungen der Baumhöhlen und der Gartenhütte aufzuzeigen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen, welche sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ableiten in die textlichen Festsetzungen (mindestens als Hinweise) mit aufzunehmen sind.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.**

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der westlich des Plangebiets stehenden Birken und Eichen zu achten.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen und es werden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.**

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Bäume 1. Ordnung (vgl. Artenliste) erscheinen für die relativ kleinen Baugrundstücke nicht geeignet. Die Artenauswahl sollte mittels regionaltypischen Obstgehölzen ergänzt werden, eine entsprechende Liste ist bei der Unteren Naturschutzbehörde erhältlich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**  
**Da vorliegend keine Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sind, bedarf es keiner weiteren Vorgaben im Hinblick auf die Anlage von sog. Baumscheiben oder Pflanzscheiben. Im Übrigen kann den Anregungen zur Erhaltung und zum gegebenenfalls erforderlichen Ersatz anzupflanzender Gehölze mit den im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzungen bereits Rechnung getragen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird jedoch eine zusätzliche Vorschlagsliste zur Verwendung von regionaltypischen Obstbäumen in den Umweltbericht aufgenommen, die der angesprochenen Liste der Unteren Naturschutzbehörde entspricht. Da die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten als Artenauswahl jedoch nicht abschließend sind und in den textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine verbindlichen Vorgaben enthalten sind, wird die Artenauswahl im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen nicht ergänzt. Da im Plangebiet darüber hinaus keine größeren, zusammenhängenden Obstbaumpflanzungen vorgesehen sind, wird auch von der Aufnahme weitergehender Vorgaben zur Verwendung entsprechender Arten in den textlichen Festsetzungen abgesehen.**

Eine Regelung zur Begrünung der nordöstlich gelegeneren Parkplätze z. B. Randbegrünung mit jeweils einem Baumstandort, wäre wünschenswert.

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

**Auf der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzten Fläche sollen Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze errichtet werden. Da die Fläche jedoch im Hinblick auf die Anzahl der Parkplätze optimal genutzt werden soll, wird auf die angeregten Vorgaben zur Begrünung verzichtet.**

Es ist zu prüfen, ob in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen werden kann, dass bei der Anlage der gärtnerisch genutzten Grünflächen (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.1) auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden soll. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen:**

**In den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünschte Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) im Plangebiet aufgenommen. Von einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere aufgrund des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines entsprechenden Verwendungsverbotes abgesehen.**

Wünschenswert ist eine gestalterische Festsetzung bezüglich einer Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer von Haupt- und/oder Nebengebäuden. Selbiges gilt für die im Umweltbericht vorgeschlagene Fassadenbegrünung.

**Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift aufgenommen, nach der „flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

**überstellt werden“. Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird hingegen abgesehen, da im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes keine großvolumigen Baukörper ohne bauliche oder gestalterische Gliederung der Fassaden entstehen, die eine entsprechende Festsetzung rechtfertigen.**

Einfriedungen sollten aus artenschutzfachlicher Sicht einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen, dies ermöglicht z. Bsp. Kleinsäugetern weiterhin das Plangebiet zu durchqueren.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Zulässigkeit von Einfriedungen um die Vorgabe zur Einhaltung eines entsprechenden Mindestbodenabstandes ergänzt.**

## **2. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 30.06.2017, Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-N 1075-2017**

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

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

## **3. Schützenverein Freischütz 1913 e.V., Neu-Anspach Schreiben eingegangen 16.02.2016**

Der Schützenverein Freischütz mit Schießanlage im Steinchen legt hiermit Einspruch ein gegen das Vorhaben des Magistrates bzgl. Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Nord.

Begründung:

Wir befürchten massive Beschwerden durch die künftigen Anwohner wegen Lärmbelästigung auf uns zukommen. Dies bedeutet für uns Einschränkungen, im schlimmsten Fall Einstellung des Schießbetriebs für Großkaliberwaffen.

Wir weisen ferner darauf hin, dass der Verein in diesen Disziplinen sehr erfolgreich bis zur Oberliga schießt. Ebenso die Teilnahme an Kreis-, Gau- und Deutschen Meisterschaften. Das setzt ein intensives Training der Schützen voraus. Bei Einschränkung des Schießbetriebes wäre das nicht mehr gewährleistet. Wir haben uns bereits selbst Einschränkungen im Schießbetrieb durch Trainingsreduzierung auferlegt, um Beschwerden der Anwohner entgegen zu wirken.

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

**Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der vorliegenden Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der**

***Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.***

**4. Abwasserverband Oberes Usatal  
Schreiben vom 15.05.2017, Az.: ED/KA/Deni**

Bezug nehmend auf das Schreiben vom 11.04.2017 der Stadt Neu-Anspach bzgl. des o.a. Bebauungsplanes „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße" teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt in mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 0,6 ha große Plangebiet, das sich im südlichen Bereich von Anspach, südlich der Friedlich-Ludwig-Jahn-Straße und westlich der Straße An der Speichwiese befindet, ein Allgemeines Wohngebiet mit rd. 10 Wohnbaugrundstücken auszuweisen und die zugehörige Erschließung zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 29, die Flurstücke 127/6, 128/4, 129/1 und teilweise die Flurstücke 127/2, 131/3 und 143/1 (siehe Abbildung 1). Gemäß der textlichen Festsetzung zu dem Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Abwasser und insbesondere das Niederschlagswasser, sollen von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen (Abbildung 1). Anlage 2

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

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche teilweise dem Außengebiet A212 „Anspach Süd II" (SMUSI-Prognose 2010) zugeordnet ist und an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße" angeschlossen ist. Eine geringe Fläche wurde nicht in der SMUSI-Prognose berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgenden Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan der Einzugsgebiete (SMUSI Prognose 2010) mit dem markierten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abbildung 2) Anlage 3

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Im Vergleich zum Direkteinzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens in der Größe von 18,7 ha fällt das Baugebiet relativ klein aus. Die spezifische CSB-Entlastungsfracht des RÜ R10 liegt mit 97 kg/(ha\*a) lt. SMUSI Prognose Berechnung 2010 weit unter dem Grenzwert von 250 kg kg/(ha\*a).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung davon auszugehen ist, dass die Ausweisung der Baugrundstücke voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

**5. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 12.05.2017, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-111**

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

Der 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung sowie in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Von der geplanten Flächeninanspruchnahme sind keine regionalplanerischen Ziele betroffen so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

#### Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.

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

Das Schalltechnische Gutachten der Krebs und Kiefer Fritz AG zeigt auf, dass es an Sonntagen in der Ruhezeit durch den Betrieb des benachbarten Sportplatzes zu Richtwertüberschreitungen der Freizeitlärm-Richtlinie kommen kann. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes muss für die betroffenen Fassaden festgesetzt werden, dass entweder keine schutzbedürftigen Räume hier angeordnet werden oder nur nicht offenbare Fenster verbaut werden dürfen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung bereits berücksichtigt.**

Hinweis:

Grundlage der Berechnung des oben genannten Gutachtens war die bisherige Nutzung des Sportplatzes sowie die bisherige Nutzung des nicht weit entfernten Schießstandes. Sollten sich in Zukunft Nutzungsänderungen ergeben, die nachweislich schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm auf das Plangebiet ergeben, kann es zu Nutzungseinschränkungen für die Vereine kommen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nicht nur der Umfang der aktuell stattfindenden Nutzungen anhand des aktuellen Belegungsplanes, sondern vielmehr auch bereits eine eventuell künftig erfolgende Ausweitung der Nutzungen im Bereich des Sportplatzes berücksichtigt (siehe insbesondere Kapitel 6.2.2.2 der Schalltechnischen Untersuchung).**

**Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der vorliegenden Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem**

**Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.**

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

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.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

***sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.***

## **6. NRM Netzdienste RheinMain**

**Schreiben vom 05.05.2017, Az.: N1-NA4-cw**

Auf Ihre Anfrage vom 12.04.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-16-02 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung 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 weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand  
069 213-26628  
[a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

## **7. Syna GmbH**

**Schreiben vom 08.05.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.04.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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.

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

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

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

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

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

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

Um Unfälle oder eine 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](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

***Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird der Leitungsverlauf innerhalb der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

## **8. Wasserbeschaffungsverband Usingen (WBV)**

**Email vom 26.04.2017**

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage 60-16-02 Bebauungsplan Friedrich- Ludwig- Jahn- Straße- Süd muss ich Ihnen mitteilen, dass wir als Wasserbeschaffungsverband Usingen Bedenken anmelden.

Das Ing. Büro Dr. Wieland hat dazu am 22. Januar 2016 in einem Schreiben Stellung bezogen.

Aus meiner Sicht können wir nur zustimmen, wenn wir eine Verbindungsleitung zwischen WBV-Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf schließen.

Da wir diesbezüglich schon an den Ausschreibungstexten dieser Maßnahme Bewegung gebracht haben, müssen wir die Baumaßnahme erst abschließen, bevor wir Ihrer Baumaßnahme zustimmen können.

Wir als Wasserbeschaffungsverband müssen für die Wasserversorgungssicherheit gewährleisten, daher kann nur zugestimmt werden, wenn unsere Verbindungsleitung gebaut ist. Wir hoffen dass diese Baumaßnahme vor November 2017 abgeschlossen sein wird. Das ist aber noch nicht bestätigt.

Da Dr. Wieland dies in seinem Schreiben vom Januar 2016 so auch schon geschrieben hat, ist es zurzeit nicht zu gewähren, dass es bei einer fehlenden Wasserbezugsquelle zu befürchten ist, kein Wasser in ausreichender Menge in die Hochzone Neu-Anspach sowie Rod am Berg zu liefern.

Für weitere Fragen können Sie mich jederzeit kontaktieren.

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

***Da der Abschluss der Baumaßnahme im Zusammenhang mit der neuen Verbindungsleitung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Friedrichsdorf zeitlich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen***



***Entwicklung innerhalb des vorliegend geplanten Wohngebietes abgeschlossen sein wird, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die Erschließung entsprechend gesichert werden kann.***

**9. Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 25.04.2017, Az.: NA 3/17/Bp**

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

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

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des geplanten Wohngebietes als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.

Die davon abweichende geplante Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes widerspricht aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 0,5 ha nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Eine Anpassung der Darstellung an die Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) ist der Bereich überwiegend als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit der tatsächlichen Nutzung Grünland dargestellt, eine kleine Fläche im mittleren Bereich als „Streuobst“ mit wohnungsfernen Gärten und die südliche Randparzelle als „Streuobst“, potenziell nach § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit HAGBNatSchG § 13 geschütztes Biotop und „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ (Vorschläge des Planungsträgers oder Übernahmen aus Planentwürfen). Wir gehen davon aus, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens bezüglich der potenziellen Schutzwürdigkeit eine Prüfung und Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

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

***Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diesbezüglich keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung entgegenstehen oder zu entsprechend erhöhten Anforderungen an das Aufstellungsverfahren führen.***

**10. BUND Hochtaunus, Friederike Schulz  
Schreiben vom 02.05.2017**

Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd“, Punkt 2.1 Umweltbericht

Der BUND bittet um Aufnahme des Verbots von Geofolie im Privatgartenbereich. Der Passus „Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.“ sollte dementsprechend erweitert werden. Geofolien lassen zwar Feuchtigkeit durch, verhindern aber, dass Regenwurm und Co. ihre „Arbeit“ tun können. Da es immer üblicher wird, diese Folien zu nutzen, muss das zum Schutz unserer Böden geregelt werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen: In den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünschte Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) im Plangebiet aufgenommen. Von einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere aufgrund des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines entsprechenden Verwendungsverbotes abgesehen.***

## 11.Fraport AG

Schreiben vom 26.04.2017, Az.: RAC-AP-vi-wi

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

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

## 12.Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Schreiben vom 20.04.2017, Vorg.-Nr. 258826

Vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

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

## II. Öffentlichkeit

1.

**Scheiben vom 02.05.2017**

als Beteiligte im Umlegungsverfahren möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen vortragen:

1. Infolge des 5 m breiten Pflanzstreifens im Westen und Süden des Baugebietes sowie des Grenzabstandes von 5 m zur Ortsrandbebauung, werden die südlichen Baugrundstücke 447m<sup>2</sup> und 581m<sup>2</sup> mit 40 % der Zuteilungsfläche gegenüber den übrigen Grundstücken von 18% - 23% überdurchschnittlich belastet.

Zur Reduzierung der Belastung schlage ich vor, den 5 m breiten Pflanzstreifen im Süden, auch hinsichtlich einer etwaigen Erweiterung des Baugebietes, mit einem 3 m breiten Grünstreifen zu ersetzen.

2. Das nach Außen abzugrenzende Baugebiet im Westen, könnte analog des Bebauungsplanes „Am Tripp“ mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen und einem 2 m breiten Grünstreifen ausgewiesen werden. Damit ergäbe sich für alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke eine verbesserte Gartennutzung nach Westen hin.
3. Bei den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist ein Grenzabstand von 5 m zur vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Da die neuen Bauplatzgrenzen schräg zur östlichen Grenze der vorhandenen Bebauung auftreffen, ergibt sich bei einer Haustiefe von 11,50 m, ein unterer Grenzabstand von 6,43

m, um den Grenzabstand im oberen Bereich von 5 m einzuhalten. Dies schränkt insbesondere die Bebauungsmöglichkeit des städtischen Grundstückes am Wendehammer (426m<sup>2</sup>) erheblich ein.

Aufgrund dessen rege ich an, den Grenzabstand zur vorhandenen Bebauung auf 3 m zu reduzieren.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**

4. Die südöstliche Grenzziehung des Baugrundstückes 581m<sup>2</sup> sollte, wie auch im Aufteilungsplan vorgesehen, als Verlängerung der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 143/1 und 145/1 auf die Straßengrenze „Am Steinchen“ gezogen werden.

**Der Anregung wird entsprochen.**

5. Um die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung auf dem Grundstück Nr.6 mit 581 m<sup>2</sup> offen zu halten, sollte auf der Wegeparzelle 127/2 eine Zufahrt von der Straße „ Am Steinchen“ über den Weg 127/2 ausgewiesen werden.

**Der Anregung wird außerhalb der Bauleitplanung entsprochen.**

**Es handelt sich jeweils um Flächen im Eigentum der Stadt Neu-Anspach, sodass eine ausdrückliche Sicherung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich ist.**

2.

**Schreiben vom 11.05.2017**

Neben der bereits telefonisch angeregten Reduzierung der Pflanzstreifenbreite (von 5 Meter auf 3 Meter) bitten wir darum, die „nicht störenden Gewerbebetriebe“ nicht zu untersagen. Alternativ könnte ein Zusatzpassus: „Ausgenommen gewerbetreibende Kleinbüros — der Wohnnutzung untergeordnet“ aufgenommen werden.

Uns geht es im Speziellen um die Ermöglichung eines Immobilienbüros mit äußerst geringem Kundenverkehr, in unserem Fall sogar geringer als im Architektur- und Ingenieurbüro von Oliver Schinnenburg (Summe ca. 1-2 Kunden pro Woche).

Auch die Eheleute Buhlmann sehen es genauso, wir sprachen gestern Abend länger.

Wie Sie wissen, ist im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet „Speichwiese“ diese Einschränkung nicht enthalten.

Wir bitten Sie eindringlich, einen entsprechenden Passus in die Textfestsetzungen zu integrieren. Vielen Dank!

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:  
Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu**

**5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**

**Zudem werden zum Entwurf des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe zwar weiterhin unzulässig sind, aber eine der Wohnnutzung untergeordnete Büronutzung allgemein zulässig ist.**

3.

Schreiben vom 23.04.2017

An der Sporthalle ist die Parksituation katastrophal.

Die Frauenparkplätze sind verschwunden, das Schild- dazu im Rahmen des Neubaus Nr.17 ist einfach abgebaut.

In der Planung für das Neubaugebiet haben Sie einige wenige Parkplätze vorgesehen, das reicht bei Weitem nicht aus. Es müssten über die ganze linke Seite des geplanten Neubaugebietes ausgewiesene Parkplätze entstehen, in der Queraufstellung, damit mehr Fahrzeuge dort Platz finden. Es ist zwar längst nicht ausreichend, aber es wäre eine kleine Verbesserung.

Ich wohne in der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße und bekomme bei Fußballspielen etc. sehr oft die Einfahrt zugeparkt, werde blockiert und kann den Fahrzeughalter nicht ausmachen, ich kenne also die Situation sehr gut.

Ich hoffe, Sie nutzen die Chance zur Parkraumverbesserung!

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Hinsichtlich der künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes kann zunächst angemerkt werden, dass nach den einschlägigen Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein und Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzten Fläche sollen hingegen nur Kurzzeitparkplätze insbesondere für Besucher des geplanten Baugebietes errichtet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass insbesondere im näheren Umfeld der Sportanlagen je nach Nutzungsintensität Parkplatzprobleme auftauchen. Die Stadt Neu-Anspach ist daher bemüht, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Nord“ weitere Parkplätze in ausreichender Anzahl zu schaffen. Zudem werden gegenwärtig bereits die Möglichkeiten zum Ankauf eines nahe dem vorliegend geplanten Baugebiet gelegenen Grundstückes und dessen Nutzung als Fläche für öffentliche Parkplätze sowie die entsprechende Nutzung weiterer städtischer Grundstücke geprüft, um somit eine Verbesserung der Parkplatzsituation zu erreichen.**

4.

Schreiben vom 11.05.2017

Vielen Dank für die freundliche Erläuterung des Bebauungsplans und für die Beantwortung meiner Fragen.

Der westlich festgesetzte Pflanzstreifen mit Laubgehölzen in einer Breite von 5 m wird eine Gartennutzung extrem einschränken.

Aus diesem Grund rege ich an, die Baugrenze von 5 m auf 3 m zu reduzieren. Ein Streifen von 3 m zur Anpflanzung von Laubgehölzen ist ausreichend.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der**

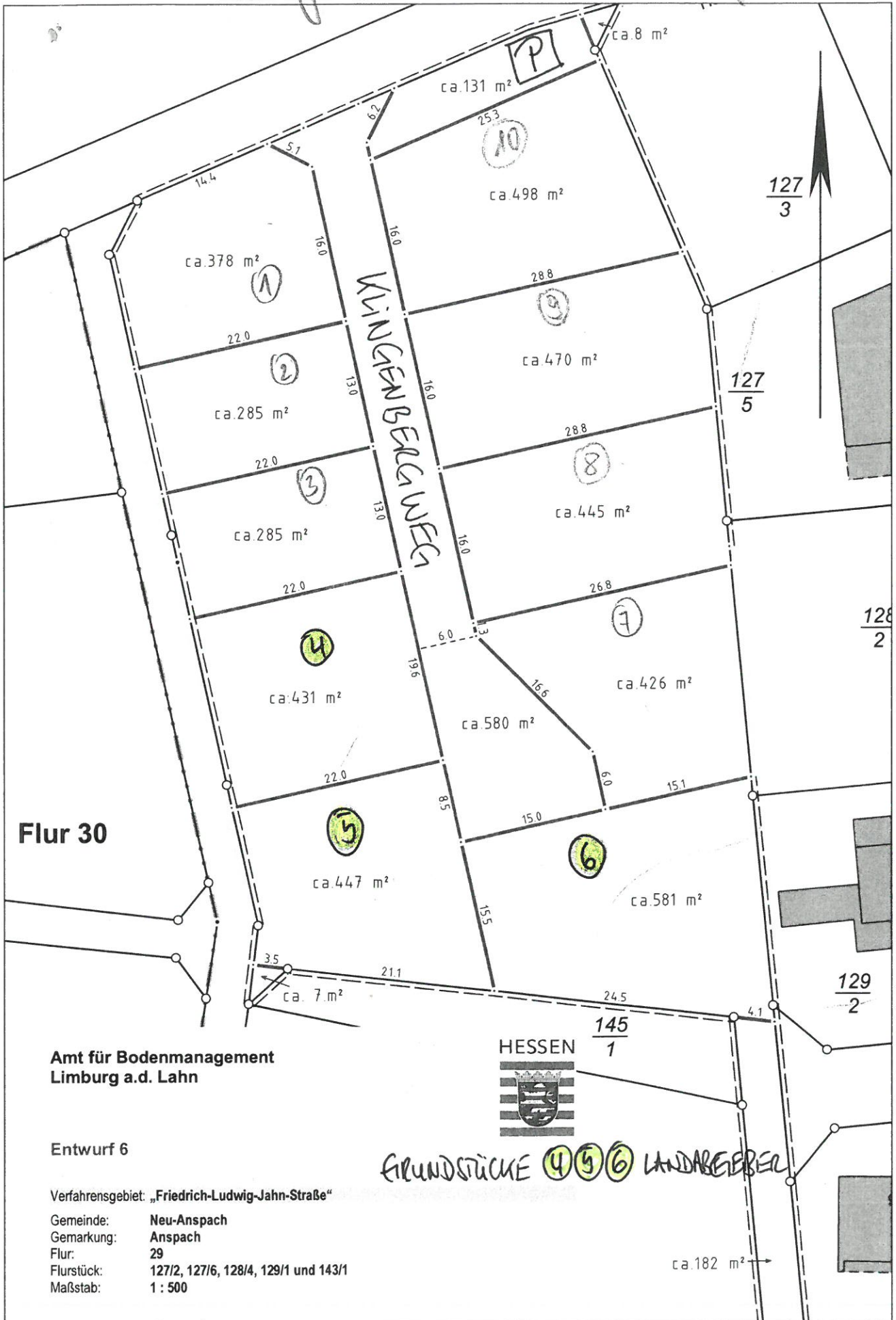
**Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**

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

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Umlegungsplan Entwurf 6
2. AWV Usingen Abbildung 1
3. AWV Usingen Abbildung 2
4. Syna
5. Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen (Stand 10.8.2017)
6. Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen (Stand 10.8.2017)
  - Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Stand 10.8.2017)
  - Schalltechnische Untersuchung (Stand 16.3.2017)



**Flur 30**

**Amt für Bodenmanagement  
Limburg a.d. Lahn**

Entwurf 6

Verfahrensgebiet: „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“

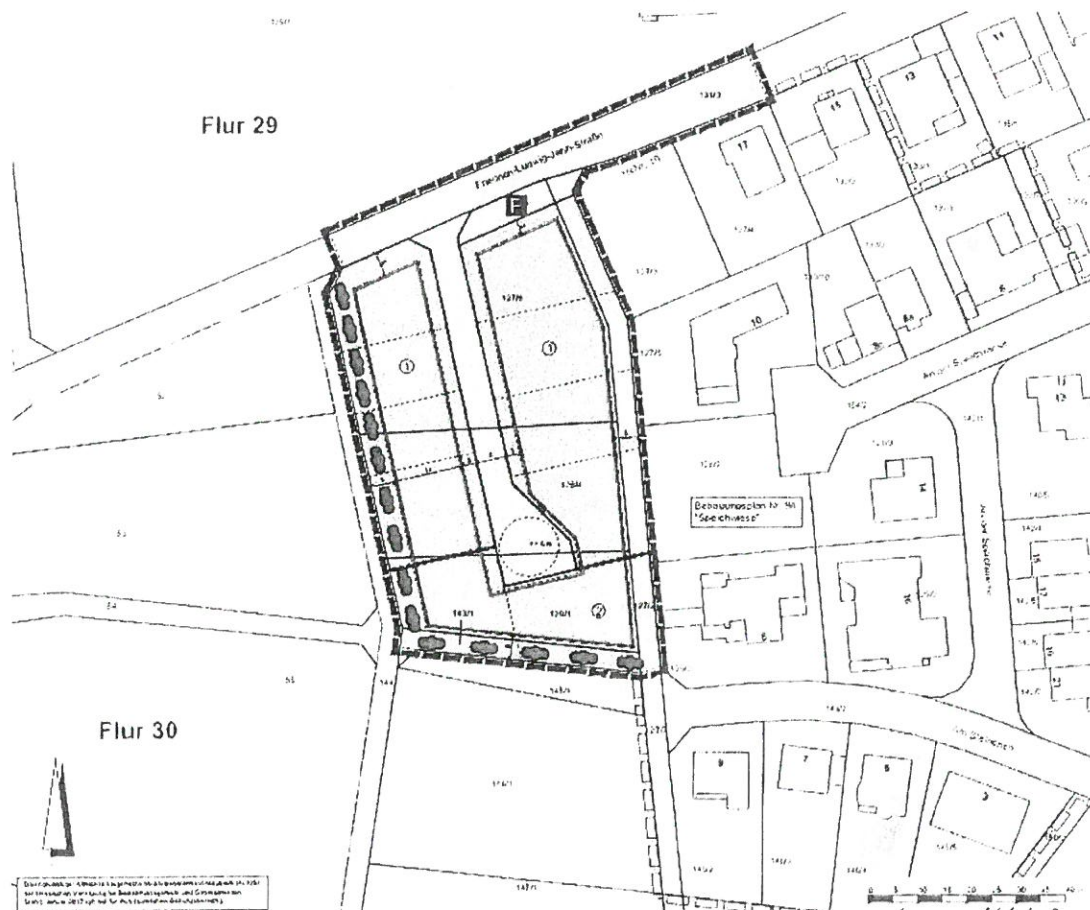
Gemeinde: **Neu-Anspach**  
 Gemarkung: **Anspach**  
 Flur: **29**  
 Flurstück: **127/2, 127/6, 128/4, 129/1 und 143/1**  
 Maßstab: **1 : 500**

HESSEN



GRUNDSTÜCKE 4 5 6 LANDABEIBEI

ca. 182 m²



Das Grundstück ist als Bauland in der Gemeindeverwaltung eingetragen. Die Nutzung ist für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen. Die Grundfläche beträgt ca. 2017 qm (ca. 46,5 ha). (Stand: 2017)

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Vorentwurfsplanung (Planungsbüro Holger Fischer vom 27.03.2017)

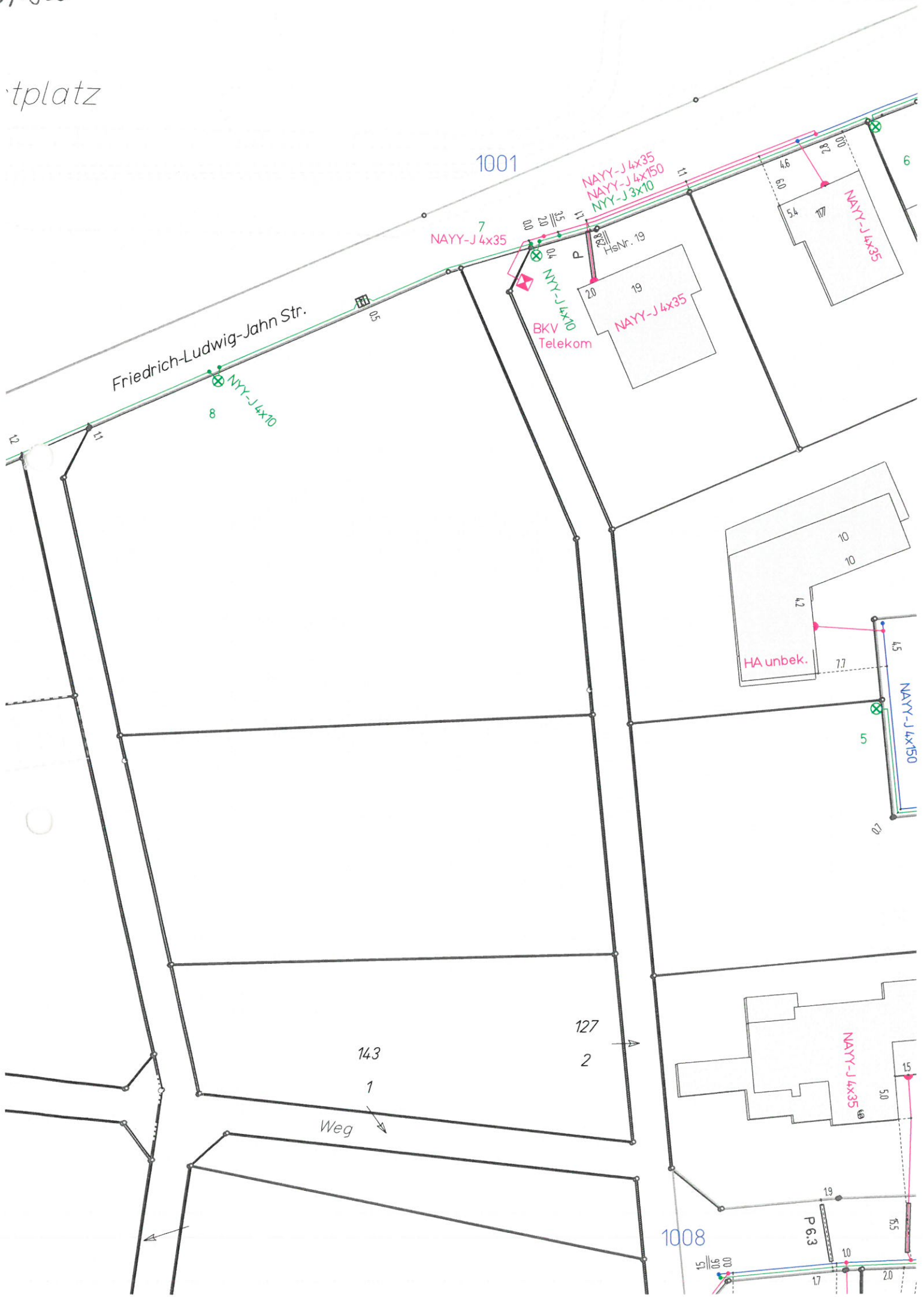


Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtslageplan Einzugsgebiete SMUSI 2010 - Prognosezustand (DAR)



1:500

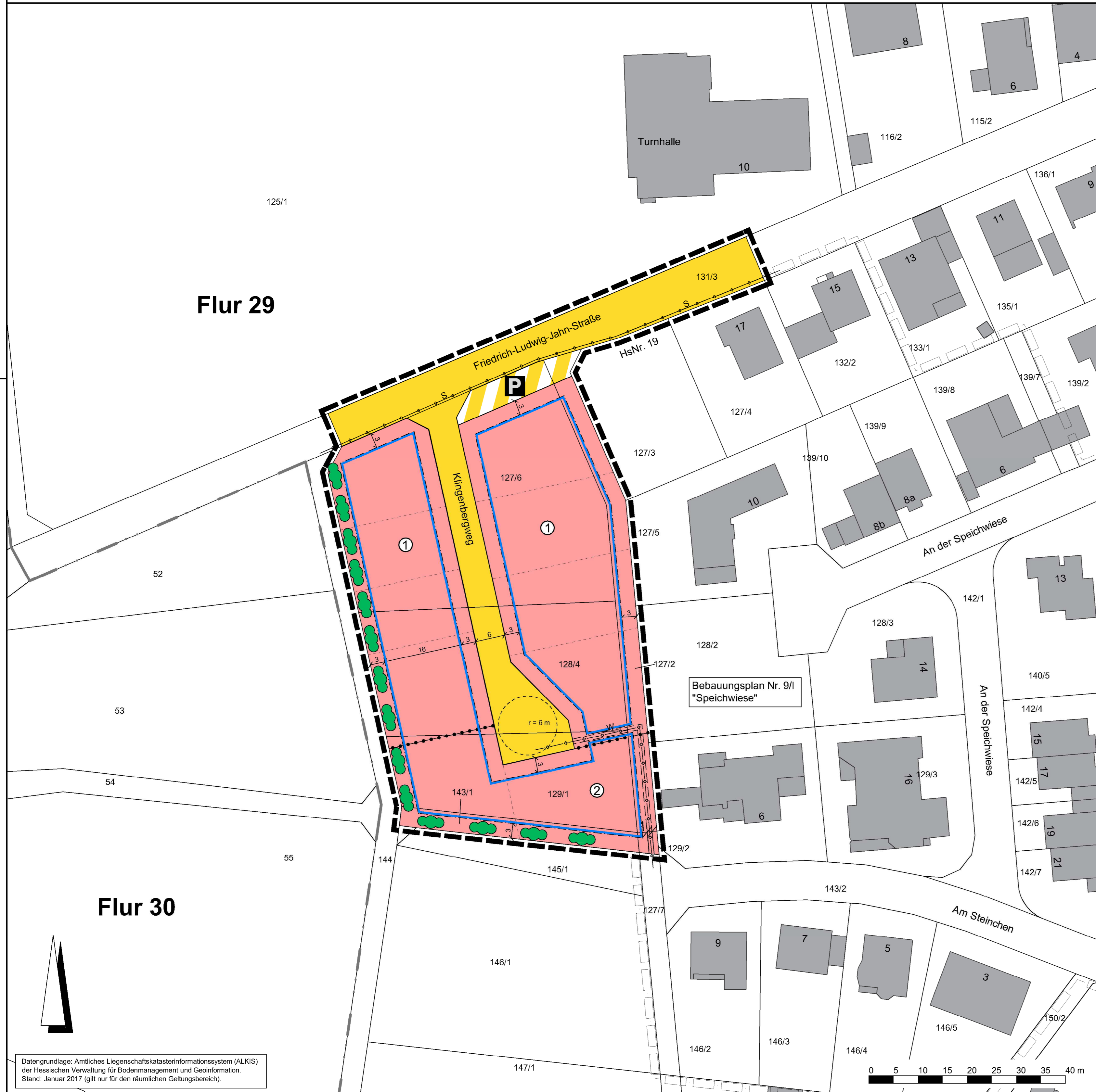
tplatz



# Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

## Bebauungsplan

### "Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 29
- 127/6 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH Traufhöhe

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P Öffentliche Parkfläche

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubsträuchern

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

##### Sonstige Darstellungen

- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/1 "Speichwiese"
- Abgrenzung unterschiedlicher, höchstzulässiger Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden
- W Wasserleitung (geplant)
- S Stromleitung der Syna GmbH (nicht eingemessen)

##### Nachrichtliche Übernahme

- S Stromleitung der Syna GmbH (nicht eingemessen)

##### Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z  | Bauweise | TH     |
|-----|-----------|-----|-----|----|----------|--------|
| 1/2 | WA        | 0,4 | 0,8 | II | o / ED   | 7,50 m |

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

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 23.02.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 18.04.2017  
12.05.2017
- 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 § 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

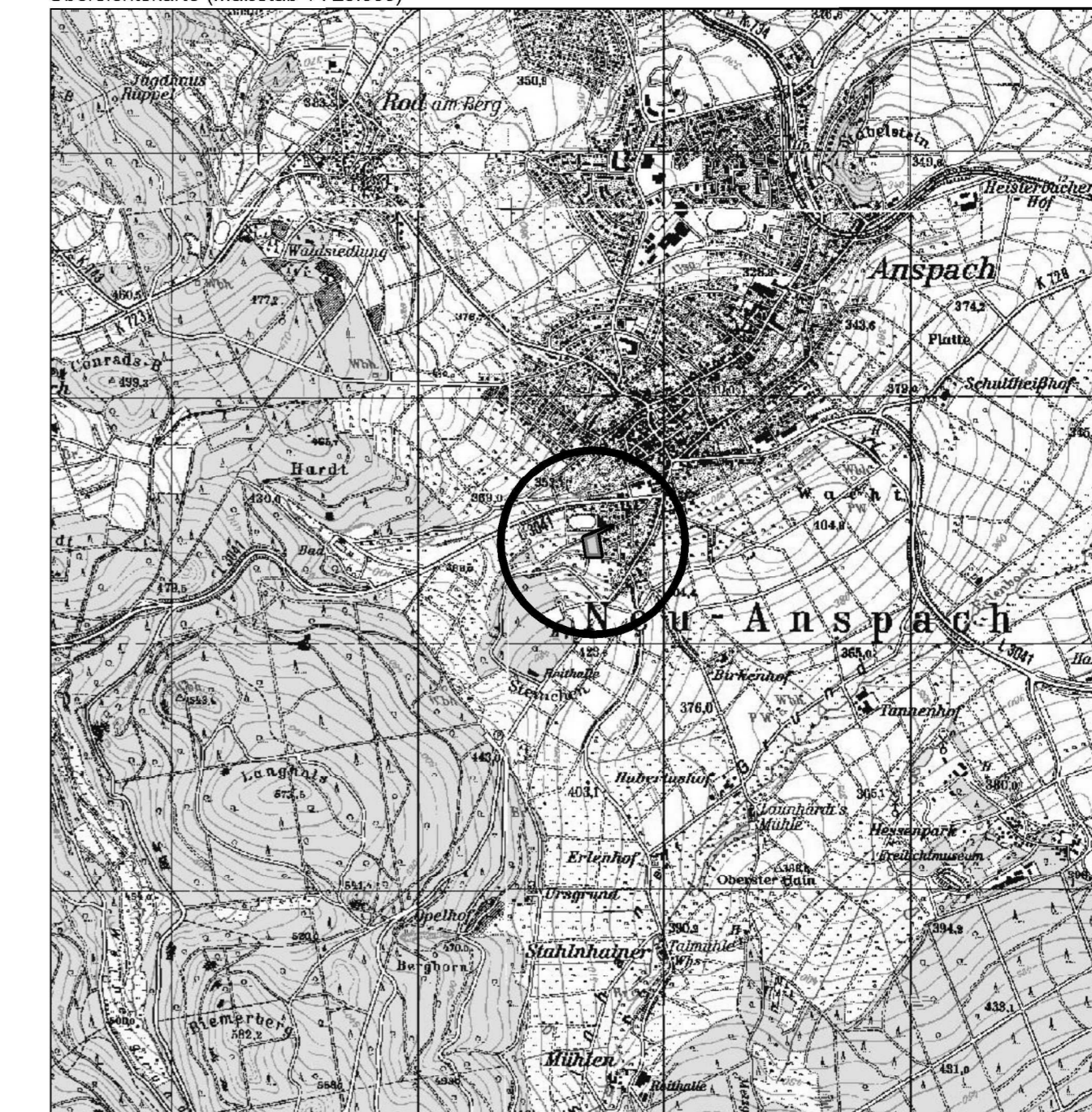
#### Rechtskraftvermerk:

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

Neu-Anspach, den

Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)





---

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Textliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“**

**Entwurf**

Planstand: 10.08.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 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.

1.1.2 Büronutzungen sind als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig, wenn sie der Wohnnutzung innerhalb des jeweiligen Gebäudes untergeordnet sind.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Fassade. Traufhöhe ist bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 7° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

1.2.2 Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

## **1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze, einzuhalten.

## **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,004 Wohnungen je Wohngebäude und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,007 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Ergebnisse sind kaufmännisch zu runden.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen.

1.5.2 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.



## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.3 Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden.

2.1.4 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.1.5 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

### **2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **3.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach

der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

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

### 3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen und Baumhöhlen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 3.5 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Die Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) auf den privaten Baugrundstücken ist aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

### 3.6 Artenauswahl

**Artenliste 1** (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

|                     |                  |                                  |                    |
|---------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn      | Sorbus aria/intermedia           | - Mehlbeere        |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn     | Sorbus torminalis                | - Elsbeere         |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn      | <u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u> |                    |
| Betula pendula      | - Hängebirke     | Castanea sativa                  | - Esskastanie      |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche      | Cydonia oblonga                  | - Quitte           |
| Fraxinus excelsior  | - Esche          | Juglans regia                    | - Walnuss          |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche       | Malus domestica                  | - Apfel            |
| Ilex aquifolium     | - Stechpalme     | Mespilus germanica               | - Mispel           |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche   | Prunus avium                     | - Kulturkirsche    |
| Prunus padus        | - Traubenkirsche | Prunus cerasus                   | - Sauerkirsche     |
| Quercus robur       | - Stieleiche     | Pyrus communis                   | - Birne            |
| Quercus petraea     | - Traubeneiche   | Prunus div. spec.                | - Kirsche, Pflaume |
| Tilia cordata       | - Winterlinde    | Prunus persica                   | - Pfirsich         |
| Tilia platyphyllos  | - Sommerlinde    | Pyrus pyraster                   | - Wildbirne        |
| Sorbus aucuparia    | - Eberesche      | Sorbus domestica                 | - Speierling       |

**Artenliste 2** (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

|                       |                       |                    |                    |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea      | - Roter Hartriegel    | Ribes div. spec.   | - Beerensträucher  |
| Corylus avellana      | - Hasel               | Rosa canina        | - Hundsrose        |
| Crataegus monogyna    | - Weißdorn            | Sambucus nigra     | - Schw. Holunder   |
| Crataegus laevigata   |                       | Salix caprea       | - Salweide         |
| Lonicera xylosteum    | - Heckenkirsche       | Viburnum lantana   | - Woll. Schneeball |
| Malus sylvestris      | - Wildapfel           | Buxus sempervirens | - Buchsbaum        |
| Amelanchier ovalis    | - Gemeine Felsenbirne | Ligustrum vulgare  | - Liguster         |
| Crataegus curvisepala | - Weißdorn            | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche    |
| Euonymus europaea     | - Pfaffenhütchen      | Lonicera caerulea  |                    |
| Frangula alnus        | - Faulbaum            | Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn        |
| Genista tinctoria     | - Färberginster       | Salix purpurea     | - Purpurweide      |
| Viburnum opulus       | - Gem. Schneeball     |                    |                    |

**Artenliste 3** (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

|                        |                    |                         |                   |
|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne      | Lonicera nigra          | - Heckenkirsche   |
| Buddleja div. spec.    | - Sommerflieder    | Lonicera caprifolium    | - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris       | - Heidekraut       | Lonicera periclymenum   | - Waldgeißblatt   |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitte       | Magnolia div. spec.     | - Magnolie        |
| Cornus florida         | - Blumenhartriegel | Malus div. spec.        | - Zierapfel       |
| Cornus mas             | - Kornelkirsche    | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Deutzia div. spec.     | - Deutzie          | Rosa div. spec.         | - Rosen           |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie        | Spiraea div. spec.      | - Spiere          |
| Hamamelis mollis       | - Zaubernuss       | Syringa div. spec.      | - Flieder         |
| Hydrangea macrophylla  | - Hortensie        | Weigela div. spec.      | - Weigelia        |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.





---

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“**

**Entwurf**

Planstand: 10.08.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **Inhalt**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| 1.1       | Veranlassung und Planziel.....                                   | 3         |
| 1.2       | Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich .....                  | 4         |
| 1.3       | Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....           | 5         |
| 1.4       | Verbindliche Bauleitplanung .....                                | 6         |
| 1.5       | Innenentwicklung und Bodenschutz .....                           | 7         |
| <b>2</b>  | <b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.1       | Art der baulichen Nutzung.....                                   | 8         |
| 2.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                  | 9         |
| 2.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                 | 11        |
| 2.4       | Zulässige Haustypen.....   | 11        |
| 2.5       | Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....                   | 11        |
| 2.6       | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....          | 11        |
| 2.7       | Verkehrsflächen .....  | 12        |
| 2.8       | Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....     | 12        |
| <b>3</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>        | <b>12</b> |
| 3.1       | Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen..... | 12        |
| 3.2       | Einfriedungen .....  | 13        |
| 3.3       | Abfall- und Wertstoffbehälter.....                               | 13        |
| <b>4</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>              | <b>13</b> |
| <b>5</b>  | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>           | <b>14</b> |
| 5.1       | Umweltprüfung und Umweltbericht .....                            | 14        |
| 5.2       | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                    | 14        |
| 5.3       | Artenschutzrechtliche Vorgaben .....                             | 14        |
| <b>6</b>  | <b>Immissionsschutz.....</b>                                     | <b>15</b> |
| <b>7</b>  | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>          | <b>17</b> |
| <b>8</b>  | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>               | <b>18</b> |
| <b>9</b>  | <b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>                       | <b>20</b> |
| <b>10</b> | <b>Denkmalschutz.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>11</b> | <b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>                 | <b>20</b> |
| <b>12</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>13</b> | <b>Kosten.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>14</b> | <b>Verfahrensstand.....</b>                                      | <b>22</b> |

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im westlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen An der Speichwiese und Am Steinchen die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von rd. 10 Baugrundstücken in Ortsrandlage zu schaffen. Der Bereich des geplanten Baugebietes schließt sich an den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9/I „Speichwiese“ von 1975 bzw. der 1. Änderung von 1990 an und ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu werten, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und dem nachgewiesenen Bedarf an ergänzenden Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen werden. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich insofern an, da der Bereich über eine Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Das planerische Konzept der Siedlungserweiterung folgt der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglicht kurze Anbindungen an die Ortslage sowie in Richtung der angrenzenden freien Landschaft. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, die in den entsprechenden Abschnitt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Die innere Erschließung erfolgt über die Errichtung einer Stichstraße mit einem Straßenquerschnitt von insgesamt 6,0 m und einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage. Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Unmittelbar südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße wird ein Bereich für öffentliche Parkplätze vorgesehen. Schließlich werden entlang der künftigen Grundstücksgrenzen nach Westen und Süden Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen und Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der privaten Baugrundstücke getroffen.

## 1.2 Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 29, die Flurstücke 127/2 teilweise, 127/6, 128/4, 129/1, 131/3 teilweise, 143/1 teilweise und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und weiter nördlich gelegene Sportanlagen  
Westen: Wegeparzelle und als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen  
Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Osten: Wohnbebauung im Bereich der Straßen An der Speichwiese und Am Steinchen sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/I „An der Speichwiese“ von 1975 bzw. der 1. Änderung von 1990 (Allgemeines Wohngebiet)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha (5.698 m<sup>2</sup>). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,4 ha (4.249 m<sup>2</sup>), auf die Verkehrsflächen der geplanten Erschließungsstraße rd. 0,13 ha (1.315 m<sup>2</sup>) sowie auf den geplanten öffentlichen Parkplatz südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 134 m<sup>2</sup>.

### Bereich des Plangebietes



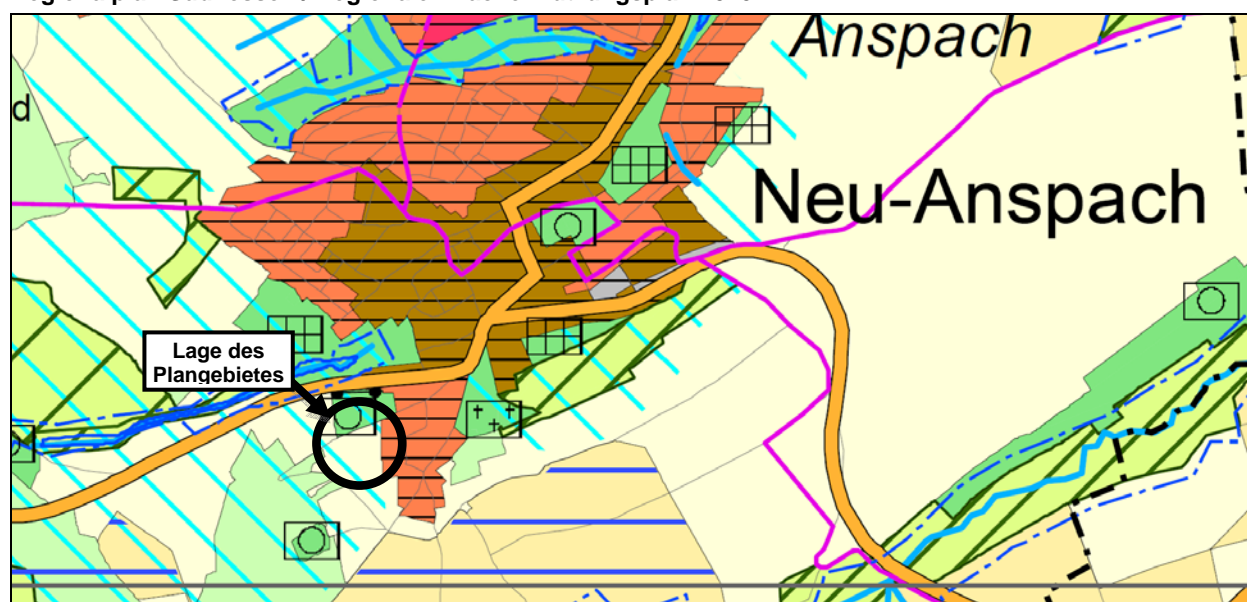
Eigene Aufnahmen (10/2016)

Das Plangebiet steigt von der Höhenlage nach Süden hin an, sodass sich das geplante Baugebiet in Nordhanglage befindet. Gegenwärtig wird der Bereich des Plangebietes überwiegend als Grünland genutzt und umfasst darüber hinaus einzelne Gehölzbestände sowie untergeordnete bauliche Anlagen. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung, durch die weiter nördlich und topografisch tiefer gelegenen Sportanlagen sowie durch die umgebende freie Feldflur geprägt.

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung, die geringe Größe des Plangebietes und der vorgesehenen bedarfsorientierten städtebaulichen Entwicklung ergänzender Wohnbaugrundstücke wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 25.04.2017 diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die abweichend geplante Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes aufgrund der geringen Flächengröße von rd. 0,5 ha nicht den auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich widerspricht. Eine Anpassung der Darstellung an die Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen.

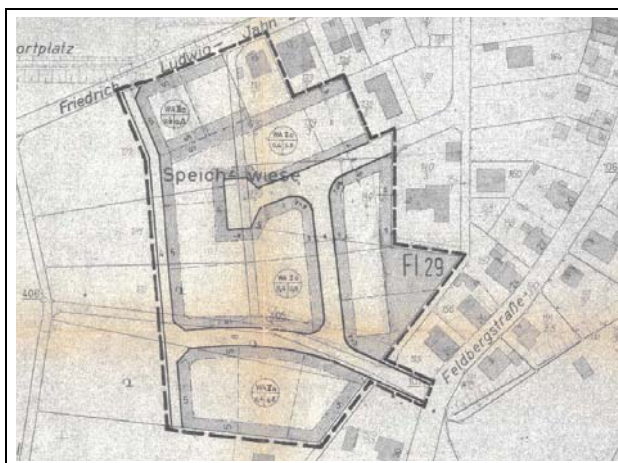
Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen zudem auf das Bruttowohnbauland bezogene **Dichtevorgaben** einzuhalten. Hinsichtlich dieser Dichtevorgaben ist für den Bereich des vorliegenden Plangebietes von der Kategorie „Verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ mit 35 bis 50 zulässigen Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland auszugehen. Die Obergrenzen sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten; die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles sowie durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet werden.

Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur städtebaulichen Entwicklung von rd. 10 Wohnbaugrundstücken. Der Bebauungsplan beinhaltet entsprechende Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sodass den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte Rechnung getragen werden kann. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind daher je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,004 Wohnungen je Wohngebäude und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,007 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Ergebnisse sind kaufmännisch zu runden. Die Festsetzungen stellen unabhängig von der tatsächlichen Grundstücksgröße rechnerisch sicher, dass die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten das raumordnerisch zulässige Maß nicht überschreitet. So sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 rechnerisch maximal 13 Wohneinheiten und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 nochmals maximal 7 Wohneinheiten zulässig. In der Summe ergeben sich somit maximal 20 Wohneinheiten auf einer als Bruttowohnbauland anzusetzenden Fläche von rd. 0,5 ha und demnach maximal 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Auch nach der geplanten Grundstückseinteilung, die in der Planzeichnung unverbindlich dargestellt ist, werden die Obergrenzen mit dann rechnerisch möglichen 21 Wohneinheiten noch eingehalten.

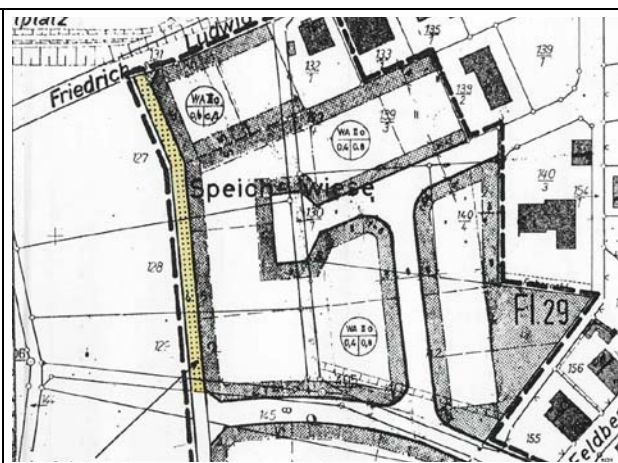
#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9/I „An der Speichwiese“ von 1975 an, der für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie entlang der Straßen An der Speichwiese und Am Steinchen Allgemeines Wohngebiet festsetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dortige städtebauliche Entwicklung geschaffen hat.

Bebauungsplan Nr. 9/I „An der Speichwiese“ (1975)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/I (1990)



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/I von 1990 wurde die bis dahin als Verkehrsfläche festgesetzte Wegeparzelle im Westen des Plangebietes als landwirtschaftliche Wegefläche festgesetzt. Die Wegeparzelle wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nunmehr in das geplante Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/I von 1975 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/I von 1990 daher in diesem Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Gemeinde entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich anhand zahlreicher bereits durchgeführter oder aktuell laufender Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die Stadt Neu-Anspach steht allerdings auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung sollen zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke städtebaulich entwickelt werden, die sich aber in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Anspach einfügen und einen Beitrag zur bedarfsorientierten Deckung des Wohnsiedlungsbedarfs leisten können. Zudem können die geplanten Baugrundstücke an die bereits vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung zwar bislang als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Schließlich wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt, sodass die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt wird. Seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, wird in der Stellungnahme vom 07.08.2017 aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft zwar auf die erneute Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen und eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft konstatiert. Die im Zuge der vorliegenden Planung betroffenen Flurstücke unterliegen jedoch schon seit vielen Jahren keiner erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung mehr, sondern werden ausschließlich im Hobby genutzt.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund des in anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Neu-Anspach nachgewiesenen Bedarfs bei einem nur eingeschränkt noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzial, wurde seitens des Fachbereiches Ländlicher Raum die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von weiterem Bauland im vorliegenden Fall zurückgestellt. Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Im Ergebnis wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorgaben nicht grundsätzlich entgegensteht.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“ aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung sowie in Fortführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/I zur Art der baulichen Nutzung östlich des Plangebietes **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.



Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Jedoch wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund konkret geplanter Nutzungsabsichten Büronutzungen als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, wenn sie der Wohnnutzung innerhalb des jeweiligen Gebäudes untergeordnet sind.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur zulässigen Dachgestaltung.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die auch dem Umfeld des Plangebietes entspricht. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

## Zahl der Vollgeschosse

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

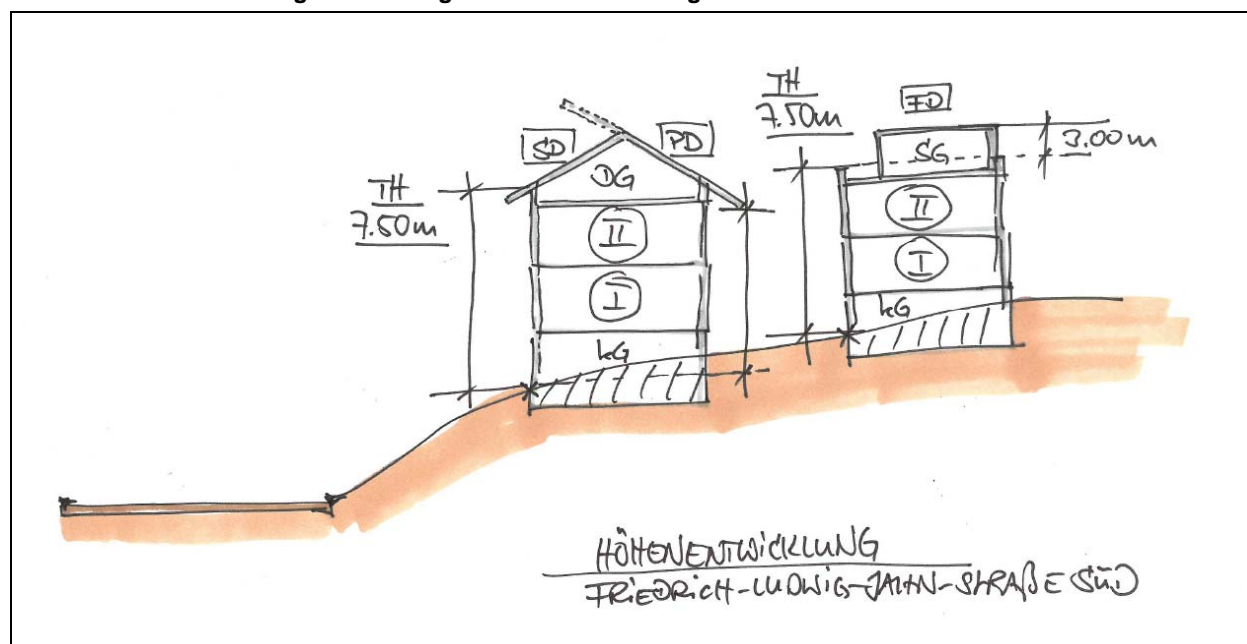
*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II**, sodass innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist darüber hinaus bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche die Errichtung von Staffelgeschossen zulässig, sofern sie nach der HBO keine Vollgeschosse sind.

## Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die **Traufhöhe** demnach maximal 7,50 m.

## Skizze zur Verdeutlichung der zulässigen Höhenentwicklung



Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird, aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit dem höhenmäßigen Anstieg des Geländes, die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Fassade festgesetzt. Traufhöhe ist bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 7° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe jedoch durch **Staffelgeschosse**, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen.

### 2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neu-Anspach Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

### 2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht werden.

### 2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,004 Wohnungen je Wohngebäude und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,007 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Die Ergebnisse sind kaufmännisch zu runden. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die im Bereich des Plangebietes zulässige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Mit der Festsetzung kann darüber hinaus den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden (siehe *Kapitel 1.3*).

## 2.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung für den von der Planung berührten Abschnitt der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie für die Flächen der geplanten Stichstraße innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** festgesetzt, um somit die südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße vorgesehenen Parkplätze bauplanungsrechtlich zu sichern.

## 2.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Laubsträuchern sowie zur Niederschlagswasserverwertung auf den privaten Baugrundstücken.

## 3 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 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind schließlich zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Stützmauern sowie von Hangbefestigungen und Geländeveränderungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass **Stützmauern** zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden sind. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind zudem auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

### 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

### 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzu beziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

## 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Anspach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltestellen auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, die in den entsprechenden Abschnitt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Die innere Erschließung erfolgt über die Errichtung einer Stichstraße mit einem Straßenquerschnitt von insgesamt 6,0 m und einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 103.818 Ökopunkte aus der Ökokonto-Maßnahme Nr. 25 „Umwandlung Fichtenbestände in Auwald“ (Gemarkung Hausen-Arnstbach, Flur 2, Flurstück 1/2) der Stadt Neu-Anspach zugeordnet.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen und Baumhöhlen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen

## 6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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 bereits vorhandenen Wohnnutzungen sowie der sonstigen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ergeben sich aus dem Straßenverkehr (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und Landesstraße L 3041 / Weilstraße) sowie durch den Sportlärm aus der nördlich gelegenen Sportanlage einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs. Des Weiteren befindet sich in einem Abstand von ca. 470 m ein Schießstand des Schützenvereins Freischütz 1913 e.V., dessen Geräuscheinwirkungen auf die geplante Bebauung ebenfalls zu beurteilen sind. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt und eine entsprechende **Schalltechnische Untersuchung** erstellt, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

*Die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet betragen maximal*

$$L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 54 / 45 \text{ dB(A)}.$$

*Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 wird für den Tag- und Nachtzeitraum im Plangebiet somit eingehalten. Es sind damit keine Konflikte aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten.*

*Maximale Beurteilungspegel aus dem Trainingsbetrieb aus dem im Norden des Plangebiets gelegenen Fußballplatzes betragen innerhalb der Ruhezeiten*

$$L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 49 / 52 \text{ dB(A)},$$

*womit nach Maßgabe der 18. BImSchV keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.*

*Treten regelmäßig sonntags Spielbetriebe innerhalb der Ruhezeiten auf, werden die Immissionsgrenzwerte mit Beurteilungspegeln von bis zu*

$$L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 57 / 45 \text{ dB(A)},$$

*um bis zu*

$$\Delta L_{r, \text{Spiel, i.R.}} = + 7$$

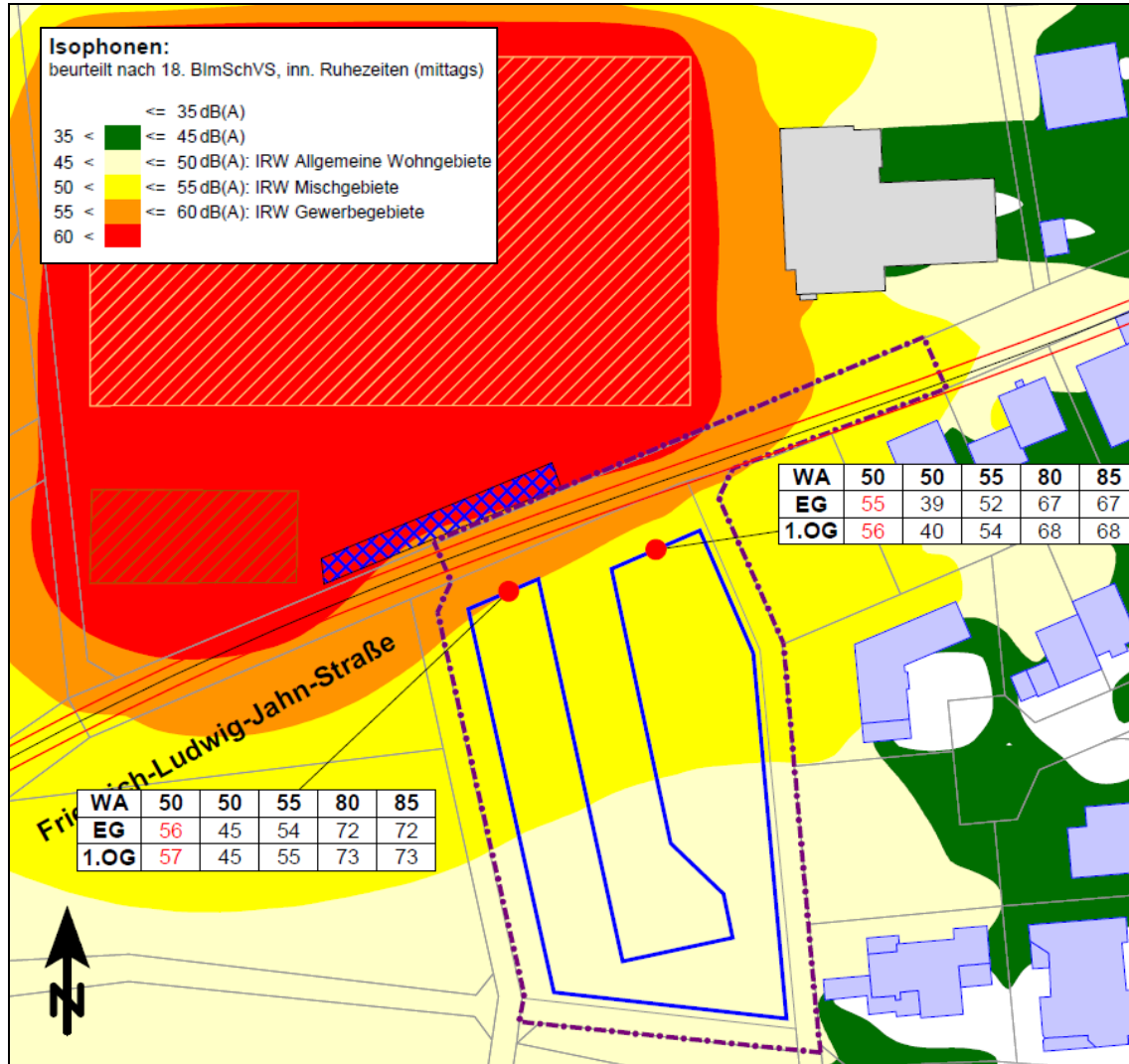
*im Tagzeitraum überschritten. Finden jedoch an weniger als 18 Kalendertagen eines Jahres Punktspiele innerhalb der Ruhezeiten statt, kann hier grundsätzlich der Sachverhalt des seltenen Ereignisses gelten. In diesem Fall wären die Immissionsgrenzwerte für seltene Ereignisse eingehalten.*

*Aufgrund von Anlagenlärm sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.*

Die schalltechnischen Untersuchungen haben somit ergeben, dass Geräuschemissionen infolge der Nutzungen des Sportplatzes sonntags innerhalb der Ruhezeiten zu Immissionskonflikten im nördlichen Bereich des Plangebietes führen, sofern sonntags regelmäßig Punktspiele innerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Es ist in diesem Fall daher für die betroffenen Raumfassaden vorzusehen, entweder ausschließlich Fenster zur Belichtung und nicht zur Belüftung einzusetzen oder aber die Grundrisse so anzupassen, dass sich keine schutzbedürftigen Nutzungen an den genannten Fassaden befinden.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Berechnungen nach freier Schallausbreitung berücksichtigt. Daher kann im weiteren Schritt die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden, die sich schutzmindernd auf die den Geräuscheinwirkenden abgewandten Fassaden auswirken kann.

**Schallimmissionsplan Sportlärm (Spielbetrieb) sonntags**



Quelle: Krebs+Kiefer Fritz AG, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 16.03.17 Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 18. BImSchV könnte zwar grundsätzlich auch durch die Einschränkung der Betriebszeiten der Sportanlage am Sonntag innerhalb der Ruhezeiten (7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) auf weniger als 18. Kalendertage eines Jahres bewirkt werden. Hiermit würde der Sachverhalt eines sog. Seltenen Ereignisses herbeigeführt und es bestünden dann keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 18. BImSchV. Da im Zuge der vorliegenden Planung jedoch keine Einschränkungen des Betriebs sowie auch perspektivischer Nutzungen entstehen sollen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass Aufgrund von Geräuschimmissionen infolge der Nutzungen des Sportplatzes sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Übersichtskarte farblich gekennzeichneten Fläche für die betroffenen Raumfassaden in Richtung der nördlich gelegenen Sportanlagen entweder ausschließlich Fenster zur Belichtung und nicht zur Belüftung einzusetzen oder die Gebäudegrundrisse so gestalten, dass sich keine schutzbedürftigen Nutzungen an den genannten Fassaden befinden.



Aufgrund der Änderung der 18. BImSchV, die zum 01.09.2017 in Kraft treten wird, werden die Ruhezeitenzuschläge für den Abend sowie am Sonn- und Feiertag für die Mittagszeit abgeschafft und mit dem normalen Immissionsrichtwert für den Tag bewertet. Seitens des Gutachters wurden daher die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.03.2017 dahingehend übergeprüft. Werktags entfällt für den Trainingsbetrieb demnach die Ruhezeit. Jedoch bestehen durch den Trainingsbetrieb auch unter Berücksichtigung der Ruhezeiten ohnehin keine Immissionskonflikte. Für den Spielbetrieb am Sonntag entfallen sowohl die Ruhezeitzuschläge am Abend als auch in der Mittagszeit. So würde der Immissionsrichtwert auf 55 dB(A) angehoben. Im vorliegenden Fall wären die Überschreitungen zwar geringer (von +7 dB(A) auf +2 dB(A) reduziert), wären jedoch weiterhin vorhanden, sodass sich im Zuge der Änderung der 18. BImSchV diesbezüglich keine Änderungen der Ergebnisse ergeben.

Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage des Schützenvereins Freischütz 1913 e.V. kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

## 7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt und im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes berücksichtigt.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

Seitens des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen wird in der Stellungnahme vom 26.04.2017 darauf hingewiesen, dass der vorliegenden Planung nur zugestimmt werden kann, wenn eine neue Verbindungsleitung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf geschlossen wird. Die Baumaßnahme muss erst abgeschlossen werden, bevor Baumaßnahmen im Plangebiet zugestimmt werden kann. Da der Abschluss der Baumaßnahme im Zusammenhang mit der neuen Verbindungsleitung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Friedrichsdorf zeitlich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des vorliegend geplanten Wohngebietes abgeschlossen sein wird, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die Erschließung entsprechend gesichert werden kann.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als entsprechend gesichert gelten. Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 15.05.2017 diesbezüglich ausgeführt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche teilweise dem Außengebiet A 212 „Anspach Süd II“ (SMUSI-Prognose 2010) zugeordnet ist und an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ angeschlossen ist. Eine geringe Fläche wurde nicht in der SMUSI-Prognose berücksichtigt. Im Vergleich zum Direkteinzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens in der Größe von 18,7 ha fällt das Baugebiet relativ klein aus. Die spezifische CSB-Entlastungsfracht des RÜ R10 liegt mit 97 kg/(ha\*a) nach der SMUSI-Prognose-Berechnung 2010 weit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a). Daher wurde zusammenfassend festgestellt, dass hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung davon auszugehen ist, dass die Ausweisung der Baugrundstücke voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, 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 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.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

**Trinkwasserschutzgebiet**

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

**Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

**Bodenversiegelung**

Von zunehmender 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 Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. 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 und Hofflächen auf den Baugrundstücken.

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

## 9 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## 10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 05.05.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits **Versorgungsleitungen** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.05.2017 auf die vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Bei der Projektierung der **Bepflanzung** ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, haben die beauftragten Baufirmen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 30.06.2017 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 07.08.2017 darauf hingewiesen, dass gesunder **Baumbestand** zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Zudem wurde vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Ferner wurde darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der westlich des Plangebietes stehenden Birken und Eichen zu achten.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 26.04.2017 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

## 12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## 13 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach insbesondere aus der Erschließung des Baugebietes und der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.02.2016, Bekanntmachung: 01.04.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 18.04.2017 – 12.05.2017, Bekanntmachung: 01.04.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 05.04.2017, Frist: 12.05.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

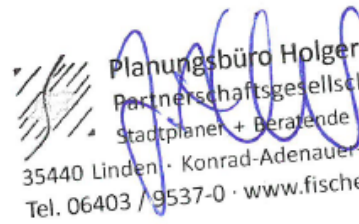
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

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

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 10.08.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö (in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer Fritz AG, 64295 Darmstadt, Stand: 16.03.2017

 Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“**

**Entwurf**

Planstand: 10.08.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

## Inhalt

|   |          |
|---|----------|
| <b>1 Einleitung</b> .....   | <b>5</b> |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....   | 5        |
| 1.1.1 Ziele der Planung.....  | 5        |
| 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....  | 5        |
| 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....   | 5        |
| 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden .....   | 6        |
| 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung ....   | 6        |
| 1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....   | 7        |
| 1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....  | 7        |
| 1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....   | 7        |
| 1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen .....  | 7        |
| 1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....   | 8        |
| 1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....  | 8        |
| 1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....  | 8        |
| 1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch) .....  | 8        |
| <b>2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)</b> ..... | <b>9</b> |
| 2.1 Boden und Wasser.....   | 9        |
| 2.2 Klima und Luft .....  | 10       |
| 2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....   | 11       |
| 2.4 Landschaft.....   | 14       |
| 2.5 Natura-2000-Gebiete .....   | 15       |
| 2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....  | 15       |
| 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe .....  | 16       |
| 2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....   | 16       |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>3</b>  | <b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)</b> .....   | <b>16</b> |
| 3.1       | Kompensationsbedarf .....   | 16        |
| 3.2       | Eingriffskompensation .....   | 17        |
| <b>4</b>  | <b>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>5</b>  | <b>Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>6</b>  | <b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter</b> ..... | <b>18</b> |
| <b>7</b>  | <b>Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>8</b>  | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>9</b>  | <b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b> .....   | <b>21</b> |
| <b>10</b> | <b>Anhang</b> .....   | <b>21</b> |

## Vorbemerkungen

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im westlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen An der Speichwiese und Am Steinchen die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von rd. 10 Baugrundstücken in Ortsrandlage zu schaffen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Anspach. Der Planbereich wird im Osten durch ein angrenzendes Wohngebiet begrenzt, nördlich schließt sich die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie ein Sportplatz an. Im Westen und im Norden befinden sich Mähweiden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit 302.5 „Usinger Becken“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Die Höhenlage beträgt aufgrund der nördlichen Hanglage im Norden 377 m ü. NN. und im Süden 390 m ü. NN.



Abb. 1: Darstellung des Plangebietes

genordet, ohne Maßstab

#### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des Planziels wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes wird auf GRZ = 0,4 festgesetzt.

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung). Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m zulässig.

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha (5.698 m<sup>2</sup>). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,4 ha (4.249 m<sup>2</sup>), auf die Verkehrsflächen der geplanten Erschließungsstraße rd. 0,13 ha (1.315 m<sup>2</sup>) sowie auf den geplanten öffentlichen Parkplatz südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 134 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.



**Abb. 2:** Landschaftsplan des Plangebietes, Darstellung hier: hellbraun: Grünland, gelb: Streuobst, blau umrandet: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Quelle: [mapview.region-frankfurt.de/maps](http://mapview.region-frankfurt.de/maps)

genordet, Maßstab 1:2.000

Der Landschaftsplan (siehe Abb. 2) stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Grünland dar (Flurstück 127/6), am östlichen Rand befinden sich Kleingärten (im mittleren Flurstück 128/4). Der südliche Teil des Plangebietes, bei dem es sich im Bestand seinerzeit um eine Streuobstwiese handelte, ist als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmenfläche dargestellt (Flurstück 129/1).

### **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

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.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Wohngebiet am südwestlichen Rand des Stadtteils Anspach. Da die Planung auch Wohnbebauung vorsieht, ergeben sich aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Ein Störfaktor kann für diesen Bereich der im Norden liegende Sportplatz darstellen, da hier mit erhöhter Lärmbelästigung zu rechnen ist.

### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima hat.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### **1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in der Begründung wird verwiesen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster herzustellen sind.

## **2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

### **2.1 Boden und Wasser**

Nach dem Bodenvierer Hessen (Maßstab 1:50.000) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit dem Bodentyp Braunerde (aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen). Das Ertragspotential und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft. Eine Bodenfunktionsbewertung ist für diesen Standort nicht verfügbar.

Die Braunerden zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität aus. Ihr Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge ist dementsprechend gering bis mittel.

Durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss, einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung (mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten; hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen) werden sich aber voraussichtlich positiv auf die Verdunstung und die Durchschnittstemperatur auswirken.

#### *Wasser*

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

#### *Eingriffsbewertung*

Zusammenfassend sind die Eingriffswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser von geringer bis mittlerer Intensität.

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, beinhaltet der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. Verweise auf gesetzliche Regelungen:

- Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.
- Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden.

Darüber hinaus sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

## 2.2 Klima und Luft

Die Freifläche des Plangebiets ist – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche – von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo durch den geringeren Freiflächenanteil mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Um dem Anstieg der Durchschnittstemperatur entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:



- Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen.

Weitere wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte könnten z.B. sein:

- eine großzügige und die Beschattung fördernde Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen
- sowie die Begrünung von Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen und die extensive Begrünung von Flachdächern.

Insgesamt sind durch das Vorhaben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

### 2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung Anfang Oktober 2016 durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Anspach. Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus Vielschnittrasen (im Norden) und Mähweiden (teils wechselfeuchtes Grünland) (im Süden) sowie einzelnen Gehölzstrukturen ehemals vorhandener Gärten und einzelnen Obstbäumen zusammen.



**Abb. 3:** Blick von Westen in Richtung Plangebiet (linke Bildhälfte). Rechte Bildhälfte: Westlich benachbarte Gehölzstruktur.



**Abb. 4:** Blick von der nordwestlichen Grenze des Plangebietes auf den Vielschnittrasen im nördlichen Teil und die Gehölzstrukturen der ehem. Gärten im mittleren Teil des Plangebietes



**Abb. 5:** Blick auf ehemalige Gärten im Plangebiet, einen Brunnen und eine Fichtengruppe im Hintergrund. Diese umgibt ein etwa zwei auf drei Meter großes Gartenhaus.



**Abb. 6:** Blick auf die Mähweide mit einzelnen Obstbäumen im Süden des Plangebietes, die als Weidefläche für Pferde genutzt wird.



**Abb. 7:** In der Mähweide im Süden des Plangebietes befindet sich der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), wodurch ein Konflikt mit dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) bestehen könnte.



**Abb. 8:** Blick auf das nach Norden hin abfallende Plangebiet und die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, die das Plangebiet im Norden begrenzt.

In der Mitte des Plangebietes steht eine etwa zwei auf drei Meter große Gartenhütte, die von hohen Fichten umgeben ist. Sowohl im Süden als auch im Norden befinden sich insgesamt acht Apfelbäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 40 cm, z.T. besitzen sie Baumhöhlen (eine in Form einer Stammfußhöhle).

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Mähweide teils wechselfeuchter Standorte, die sich zudem durch einige magerkeitsanzeigende Pflanzenarten auszeichnet. Während der Geländebegehung wurden hier u.a. folgende Pflanzenarten notiert:

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Acker-Witwenblume          | <i>Knautia arvensis</i>        |
| Breitwegerich              | <i>Plantago major</i>          |
| Frauenmantel               | <i>Alchemilla spec.</i>        |
| Gänseblümchen              | <i>Bellis perennis</i>         |
| Gemeine Schafgarbe         | <i>Achillea millefolium</i>    |
| Gewöhnliches Hirtentäschel | <i>Capsella bursa-pastoris</i> |
| Gewöhnlicher Löwenzahn     | <i>Taraxacum officinalis</i>   |
| Gewöhnliche Vogelmiere     | <i>Stellaria media</i>         |
| Großer Wiesenknopf         | <i>Sanguisorba officinalis</i> |

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Kriechender Hahnenfuß      | <i>Ranunculus repens</i>      |
| Magerwiesen-Margerite      | <i>Leucanthemum vulgare</i>   |
| Rundblättrige Glockenblume | <i>Campanula rotundifolia</i> |
| Spitzwegerich              | <i>Plantago lanceolata</i>    |
| Stumpfbblätteriger Ampfer  | <i>Rumex obtusifolius</i>     |
| Weiß-Klee                  | <i>Trifolium repens</i>       |
| Wiesen-Bärenklau           | <i>Heracleum sphondylium</i>  |
| Wiesen-Klee                | <i>Trifolium pratense</i>     |
| Wiesen-Sauerampfer         | <i>Rumex acetosa</i>          |

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird von einem Vielschnittrasen dominiert. Diese früheren Gärten wurden in Vielschnittrasen (ggf. teilweise Freizeitnutzung) umgewandelt. Als charakteristisch wurden hier nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten notiert:

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Gänseblümchen              | <i>Bellis perennis</i>      |
| Gewöhnlicher Rot-Schwingel | <i>Festuca rubra</i>        |
| Gewöhnliches Ferkelkraut   | <i>Hypochoeris radicata</i> |
| Herbst-Löwenzahn           | <i>Leontodon autumnalis</i> |
| Kleine Bibernelle          | <i>Pimpinella saxifraga</i> |
| Kleine Braunelle           | <i>Prunella vulgaris</i>    |
| Spitzwegerich              | <i>Plantago lanceolata</i>  |

Nördlich des Plangebietes verläuft die asphaltierte Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie eine mit Rasengittersteinen befestigte Parkplatzfläche entlang der Straße. Westlich davon stehen drei Birken (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von 20 cm bis 30 cm. Unmittelbar westlich des das Plangebiet westlich begrenzenden Grasweges stocken zwei Eichen mit einem Stammdurchmesser von 25 cm bzw. 70 cm.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere (teils geringe) Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen mittlerer Wertigkeit (Mähweide teils wechselfeuchter Ausprägung, Obstbäume) und teils geringer Wertigkeit (Vielschnittrasen).

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht sowie für die lokale biologische Vielfalt insgesamt eine mittlere (=durchschnittliche) Konfliktsituation.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>2</sup> durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

<sup>2</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes sind vorliegend die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und die Tagfaltergattung Maculinea (Ameisenbläulinge) als relevant zu betrachten. Die entsprechenden Erhebungen werden 2017 durchgeführt und die Ergebnisse bis zur Entwurfsauflegung des Bebauungsplans eingearbeitet und berücksichtigt.

## 2.4 Landschaft

Das nach Norden exponierte Plangebiet ist geprägt durch Vielschnittrasen, Mähweiden und teils vorhandene Gehölzstrukturen der ehemals vorhandenen Gärten sowie einige das Gebiet strukturierende Obstbäume. Im Norden schließt sich an das Plangebiet die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie ein Sportplatz an, im Osten ein vorhandenes Wohngebiet. Im Süden und Westen des Plangebiet schließen sich weitere Mähweiden an.

Das Plangebiet ist von Norden, Westen und Süden aus der Landschaft einsehbar. Das Plangebiet besitzt im vorliegenden Fall eine relative Kleinflächigkeit, ist für das Landschaftsbild aufgrund seiner Strukturvielfalt von mittlerer Bedeutung. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die geplante Bebauung gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Zur Anpassung an die umgebende Bebauung sind im Rahmen der Dacheindeckung nur rote, braune und anthrazite Farbtöne zulässig. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Beschränkung auf zwei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m entgegen.

Zur Eingliederung der zusätzlichen Bebauung dienen zudem die Festsetzungen zur Eingrünung am westlichen und südlichen Rand sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung der künftigen Baugrundstücke, wonach mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind und hiervon mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen sind. Sollten in diesem Zusammenhang Hochstamm-Obstbäume zur Anpflanzung kommen, sollte folgende Vorschlagsliste der Unteren Naturschutzbehörde Berücksichtigung finden:

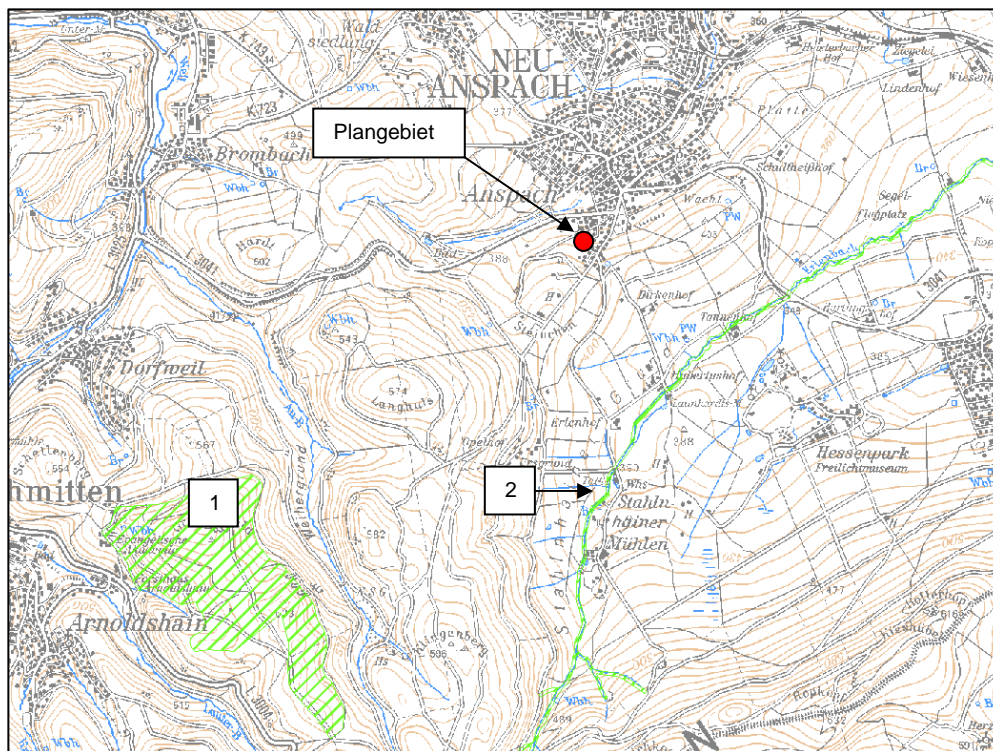
### Vorschlagsliste „Alte Obstsorten“ der Unteren Naturschutzbehörde

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <u>Apfel:</u><br>Anhalter<br>Allendorfer Rosenapfel<br>Kaiser Wilhelm<br>Gelber Edelapfel<br>Gelber Richard<br>Rote Sternrenette<br>Heuchelheimer<br>Schneepapfel<br>Siebenschläfer<br>Dietzels Rosenapfel | Roter Trierer Weinapfel<br>Gewürzluiken<br>Ananasrenette<br>Dorheimer Streifling<br>Kloppenheimer Streifling<br>Weilburger<br>Prinz Albrecht von Preußen<br>Roter Eiserapfel<br>„Speierling“ | <u>Birnen:</u><br>Clapps Liebling<br>Gellerts Butterbirne<br>Williams Christ<br>Graf Moltke<br>Nordhäuser Winterforelle<br><br><u>Kirschen:</u><br>Dönnissens Gelbe<br>Knorpelkirsche | Große Schwarze Knorpelkirsche<br>Kassins Frühe Herzkirsche<br><br>Schattenmorelle<br><br><u>Pflaumen:</u><br>Bühler Frühzwetschge<br>Krete/Kricke |
|--|--|---|---|

## 2.5 Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 ‚Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach‘ ca. 1,1 km südöstlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet 5716-307 ‚Wald bei Arnoldshain‘ liegt über 2,5 km in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.



**Abb. 7:** grün schraffiert: 1) FFH-Gebiet Nr. 5717-305 ‚Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach‘ 2) FFH-Gebiet 5716-307 ‚Wald bei Arnoldshain‘

Quelle: natureg.hessen.de

genordet, Maßstab 1:10.000

## 2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### *Wohnen bzw. Siedlung:*

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Wohngebiet am südwestlichen Rand des Stadtteils Anspach. Da die Planung auch Wohnbebauung vorsieht, ergeben sich aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Ein Störfaktor kann für diesen Bereich der im Norden liegende Sportplatz darstellen, da hier mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen ist. Das Vorhaben fügt sich in seiner Art in die umgebenden Nutzungen ein, da das vorhandene Wohngebiet nach Westen hin erweitert wird.

### *Erholung:*

Das Plangebiet wird überwiegend als Weideflächen und Vielschnittrasen genutzt und besitzt für die Bewohner des Wohngebietes im Osten einen mittleren Wert zu Naherholungszwecken. Die Nähe zur

Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße verringert allerdings die Attraktivität der Fläche für Zwecke der Naherholung. Aufgrund der recht engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

## **2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Wenn bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

## **2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Gebietsüberplanung voraussichtlich nicht resultieren.

## **3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)**

### **3.1 Kompensationsbedarf**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>3</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

---

<sup>3</sup> DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

**Tab. 1:** Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |   | BWP<br>/qm | Fläche je Nutzungstyp in qm |              | Biotopwert      |               |
|------------------------------|---|------------|-----------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| Typ.Nr.                      | Bezeichnung                               |            | vorher                      | nachher      | vorher          | nachher       |
| <b>Bestand</b>               |   |            |                             |              |                 |               |
| 06.310/<br>06.320            | Mähweide                                  | 36*        | 1.747                       |              | 62.892          |               |
| 06.320                       | Vielschnittrasen                          | 24**       | 2.674                       |              | 64.176          |               |
| 10.510                       | Asphalt                                   | 3          | 586                         |              | 1.758           |               |
| 10.610                       | Grasweg                                   | 21         | 255                         |              | 5.355           |               |
| 10.530                       | Schotter                                  | 6          | 137                         |              | 822             |               |
| 10.610                       | Grasweg, brachliegend                     | 31***      | 128                         |              | 3.968           |               |
| 10540                        | Straßenbegleitgrün                        | 7          | 89                          |              | 623             |               |
| 10.520                       | Pflaster                                  | 3          | 33                          |              | 99              |               |
| 10.540                       | Rasenkammersteine                         | 7          | 32                          |              | 224             |               |
| 04.220                       | Nadelgehölze Baumgruppe                   | 28         | 17                          |              | 476             |               |
| 04.110                       | 9 Obstbäume à 8 m <sup>2</sup>            | 31         | 72                          |              | 2.232           |               |
| 04.320                       | 1 Nadelbaum à 8 m <sup>2</sup>            | 26         | 8                           |              | 208             |               |
| 02.500                       | 4 Ziergehölze (Büsche) à 4 m <sup>2</sup> | 23         | 16                          |              | 368             |               |
| <b>Planung</b>               |   |            |                             |              |                 |               |
| 10.510                       | Straßenverkehrsflächen (versiegelt)       | 3          |                             | 1.315        |                 | 3.945         |
| 10.510                       | Wohngebiet: versiegelte Fläche            | 3          |                             | 2.550        |                 | 7.650         |
| 11.221                       | Wohngebiet: nicht überbaubar              | 14         |                             | 1.099        |                 | 15.386        |
|                              | Davon: Anpflanzung von Laubsträuchern     | 20         |                             | 600          |                 | 12.000        |
| 10.510                       | Öffentlicher Parkplatz                    | 3          |                             | 134          |                 | 402           |
| <b>Summe</b>                 |   |            | <b>5.698</b>                | <b>5.698</b> | <b>143.201</b>  | <b>39.383</b> |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>   |   |            |                             |              | <b>-103.818</b> |               |

\*: Der Wert ergibt sich aus der Interpolation der Nutzungstypen 06.310 (extensiv genutzte Frischwiesen) und 06.320 (intensiv genutzte Frischwiesen).

\*\* : Wert aufgrund von Vielschnittpflege

\*\*\*: Der Wert ergibt sich aufgrund einer Aufwertung des Nutzungstyp 10.610 (bewachsener Feldweg) um 10 BWP durch mehrjährigen Brachezustand.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von -103.818 Punkten.

### 3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich des im vorangegangenen Kapitel ermittelten Biotopwertdefizits sieht die Stadt Neu-Anspach die Zuordnung einer Teilfläche einer städtischen Ökokontomaßnahme vor. Es handelt sich um eine Teilfläche der Maßnahme Nr. 25, Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 2, Abt. 207 B1 und B2, Flurstück 1/2 „Im Bruchgrund“, Umwandlung Fichtenbestände in Auwald. Eine zeichnerische Darstellung der zugeordneten Teilfläche (entsprechend der benötigten Punktzahl von 103.818 Punkten) wird im weiteren Verfahren erstellt und in den Umweltbericht aufgenommen.

#### **4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Mähweiden sowie der Vielschnittrassen fort dauern wird. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht abzusehen.

#### **5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl**

Für die Planung sprechen das bereits vorhandene Wohngebiet im Osten des Plangebietes, dessen Erweiterung die vorliegende Planung vorbereitet.

#### **6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

#### **7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum, unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.



In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**

*Kurzbeschreibung der Planung:* Im Stadtteil Anspach ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geplant. Der Standort des Vorhabens befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Anspach im Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,6 ha.

*Boden und Wasser:* Nach dem Bodenvierer Hessen (Maßstab 1:50.000) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit dem Bodentyp Braunerde (aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen). Das Ertragspotential und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft. Eine Bodenfunktionsbewertung ist für diesen Standort nicht verfügbar.

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

*Klima und Luft:* Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo durch den geringeren Flächenanteil mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

*Tiere und Pflanzen, Artenschutz:* Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere (teils geringe) Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen mittlerer Wertigkeit (Mähweide teils wechselfeuchter Ausprägung, Obstbäume) und teils geringer Wertigkeit (Vielschnittrasen). Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes sind vorliegend die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und die Tagfaltergattung *Maculinea* (Ameisenbläulinge) als relevant zu betrachten. Die entsprechenden Erhebungen werden 2017 durchgeführt und die Ergebnisse bis zur Entwurfsoffenlegung des Bebauungsplans eingearbeitet und berücksichtigt.

*Landschaft:* Das nach Norden exponierte Plangebiet ist geprägt durch Vielschnittrasen, Mähweiden und teils vorhandene Gehölzstrukturen der ehemals vorhandenen Gärten sowie einige das Gebiöet strukturierende Obstbäume. Das Plangebiet ist von Norden, Westen und Süden aus der Landschaft einsehbar. Das Plangebiet besitzt im vorliegenden Fall eine relative Kleinflächigkeit, ist für das Landschaftsbild aufgrund seiner Strukturvielfalt von mittlerer Bedeutung.

Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die geplante Bebauung gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Zur Anpassung an die umgebende Bebauung sind im Rahmen der Dacheindeckung nur rote, braune und anthrazite Farbtöne zulässig. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt

insbesondere die Beschränkung auf zwei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m entgegen. Zur Eingliederung der zusätzlichen Bebauung dienen zudem die Festsetzungen zur Eingrünung am westlichen und südlichen Rand.

*Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete* sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 ‚Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach‘ ca. 1,1 km südöstlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet 5716-307 ‚Wald bei Arnoldshain‘ liegt über 2,5 km in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

*Wohnen/Siedlung und Erholung:* Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Wohngebiet am südwestlichen Rand des Stadtteils Anspach. Da die Planung auch Wohnbebauung vorsieht, ergeben sich aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Ein Störfaktor kann für diesen Bereich der im Norden liegende Sportplatz darstellen, da hier mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen ist. Das Vorhaben fügt sich in seiner Art in die umgebenden Nutzungen ein, da im Osten das Wohngebiet nach Westen hin erweitert wird.

Das Plangebiet wird überwiegend als Weideflächen und Vielschnittrasen genutzt und besitzt für die Bewohner des Wohngebietes im Osten einen mittleren Wert zu Naherholungszwecken. Die Nähe zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße verringert allerdings die Attraktivität der Fläche für Zwecke der Naherholung. Aufgrund der recht engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

*Eingriffsregelung:* Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits sieht die Stadt Neu-Anspach die Zuordnung einer Teilfläche einer städtischen Ökokontomaßnahme vor. Es handelt sich um eine Teilfläche der Maßnahme Nr. 25, Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 2, Abt. 207 B1 und B2, Flurstück 1/2 „Im Bruchgrund“, Umwandlung Fichtenbestände in Auwald.

*Prognose des Umweltzustands:* Bei Durchführung der Planung gehen im Eingriffsgebiet Mähweiden (teils wechselfeuchter Standorte), Vielschnittrasen sowie Gehölzstrukturen (Obstbäume und tlw. Gehölze von ehemals vorhandenen Gärten) verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt mittlere Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Mähweiden sowie der Vielschnittrasen fort dauern wird.

*Alternativenbetrachtung:* Für die Planung sprechen das bereits vorhandene Wohngebiet im Osten des Plangebietes, dessen Erweiterung die vorliegende Planung vorbereitet.

*Monitoring:* Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Stadt im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

## **9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

HMUDELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

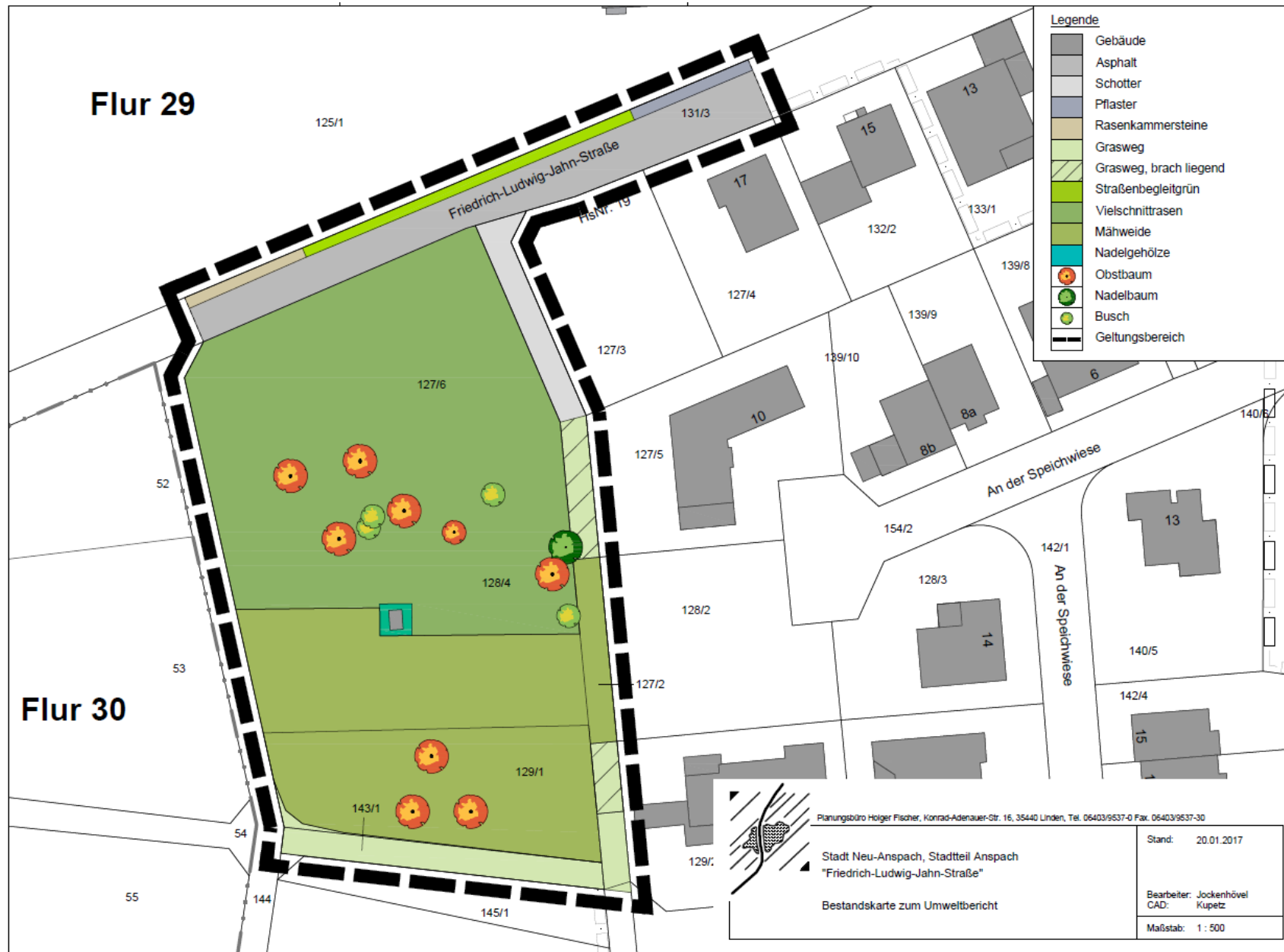
Onlinequellen:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

[www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum

## **10 Anhang**

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen



## Schalltechnische Untersuchung

**VORHABEN:** Bebauungsplan „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“

**UMFANG:** Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes  
im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

**AUFTRAGGEBER:** Stadt Neu-Anspach  
Bauen, Wohnen und Umwelt  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach

**BEARBEITUNG:** **KREBS+KIEFER FRITZ AG**  
Hilpertstraße 20 | 64295 Darmstadt  
T 06151 885-383 | F 06151 885-220

**AKTENZEICHEN:** 20168041-VSS-1  
**DATUM:** Darmstadt, 16.03.2017  
Unterschrift



Dipl.-Phys. Peter Fritz  
Vorstand

Dieser Bericht umfasst 26 Seiten und 5 Anhänge mit 15 Blättern.  
Der Bericht ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Jede darüberhinausgehende Verwendung unterliegt dem Urheberrecht. Eine Veröffentlichung – auch im Internet – ist nicht gestattet.

---

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>     | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Bearbeitungsgrundlagen</b>               | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Anforderungen an den Schallschutz</b>    | <b>7</b>  |
| 4.1      | Schallschutz im Städtebau                   | 7         |
| 4.2      | Schallschutz im Hochbau                     | 8         |
| 4.3      | Schallschutz bei Sportanlagen               | 11        |
| 4.4      | Schallschutz bei gewerblichen Anlagen       | 13        |
| <b>5</b> | <b>Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise</b> | <b>14</b> |
| 5.1      | Grundlagen                                  | 14        |
| 5.2      | Schallausbreitungsberechnungen              | 14        |
| 5.3      | Darstellung der Ergebnisse                  | 15        |
| <b>6</b> | <b>Untersuchungsergebnisse</b>              | <b>15</b> |
| 6.1      | Emissionen                                  | 15        |
| 6.1.1    | Verkehrslärm                                | 15        |
| 6.1.2    | Sportlärm                                   | 17        |
| 6.2      | Immissionen                                 | 20        |
| 6.2.1    | Verkehrslärm                                | 20        |
| 6.2.2    | Sportlärm                                   | 21        |
| 6.2.3    | Anlagenlärm                                 | 23        |
| 6.3      | Schallschutzmaßnahmen                       | 24        |
| 6.3.1    | Lärmpegelbereiche                           | 24        |
| 6.3.2    | Sportlärm                                   | 25        |
| <b>7</b> | <b>Abschließende Bemerkungen</b>            | <b>26</b> |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1 Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1                 | 8  |
| Tabelle 2 Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109) | 9  |
| Tabelle 3 Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV                           | 12 |
| Tabelle 4 Beurteilungszeiten gemäß 18. BImSchV                             | 12 |

## Anhänge

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Anhang 1 | Übersichtslageplan       |
| Anhang 2 | Geräuschemissionen       |
| Anhang 3 | Immissionen Verkehrslärm |
| Anhang 4 | Immissionen Sportlärm    |
| Anhang 5 | Lärmpegelbereiche        |

## Abkürzungsverzeichnis

|             |   |
|-------------|---|
| 16. BImSchV | Verkehrslärmschutzverordnung                |
| 18. BImSchV | Sportanlagenlärmschutzverordnung            |
| a.R.        | außerhalb der Ruhezeiten                    |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung                       |
| BImSchG     | Bundes-Immissionsschutzgesetz               |
| D           | Abstandskorrektur                           |
| d           | Abstand                                     |
| $\Delta L$  | Pegeldifferenz [dB(A)]                      |
| [dB(A)]     | Dezibel (mit A-Bewertung)                   |
| DTV         | Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke   |
| GE          | Gewerbegebiete                              |
| i.R.        | innerhalb der Ruhezeiten                    |
| IRW         | Immissionsrichtwert                         |
| $L_m$       | Mittelungspegel                             |
| $L_{m,E}$   | Emissionspegel                              |
| LPB         | Lärmpegelbereich                            |
| $L_r$       | Beurteilungspegel [dB(A)]                   |
| $L_{wa}$    | Schalleistungspegel                         |
| M           | stündliche Verkehrsstärke                   |
| MD          | Kerngebiete                                 |
| MI          | Mischgebiete                                |
| OW          | Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 [dB(A)] |
| p           | prozentualer Schwerverkehrsanteil           |
| RLS 90      | Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen   |
| TA Lärm     | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm  |
| v           | zulässige Höchstgeschwindigkeit             |
| WA          | Allgemeine Wohngebiete                      |

## 1 Zusammenfassung

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet betragen maximal

$$L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 54 / 45 \text{ dB(A)}.$$

Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 wird für den Tag- und Nachtzeitraum im Plangebiet somit eingehalten. Es sind damit keine Konflikte aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten.

- Maximale Beurteilungspegel aus dem Trainingsbetrieb aus dem im Norden des Plangebiets gelegenen Fußballplatzes betragen innerhalb der Ruhezeiten

$$L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 49 / 52 \text{ dB(A)},$$

womit nach Maßgabe der 18. BImSchV keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

- Treten regelmäßig sonntags Spielbetriebe innerhalb der Ruhezeiten auf, werden die Immissionsgrenzwerte mit Beurteilungspegeln von bis zu

$$L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 57 / 45 \text{ dB(A)},$$

um bis zu

$$\Delta L_{r, \text{Spiel, i.R.}} = + 7$$

im Tagzeitraum überschritten.

- Finden jedoch an weniger als 18 Kalendertagen eines Jahres Punktspiele innerhalb der Ruhezeiten statt, greift hier der Sachverhalt des seltenen Ereignisses. In diesem Fall wären die Immissionsgrenzwerte für seltene Ereignisse eingehalten.
- Aufgrund von Anlagenlärm sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

## 2 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Stadt Neu-Anspach plant die Entwicklung eines Wohngebietes südlich des Sportplatzes. Für das geplante Baugebiet soll Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Die Fläche ist 4.972 m<sup>2</sup> groß und bietet die Mög-



lichkeit zur Ausweisung von 9 Baugrundstücken. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ergeben sich aus dem Straßenverkehr (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und die L 3041 / Weilstraße) sowie durch den Sportlärm aus der nördlich gelegenen Sportanlage, inklusive dem An- und Abfahrtsverkehr.

Des Weiteren befindet sich in einem Abstand von ca. 470 m ein Schießstand des Schützenverein Freischütz 1913 e.V., dessen Geräuscheinwirkungen auf die geplante Bebauung beurteilt werden.

### **3 Bearbeitungsgrundlagen**

Der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung liegen die folgenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, Planunterlagen und Schriftsätze zu Grunde:

- /1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- /3/ 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991
- /4/ DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- /5/ Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- /6/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- /7/ DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016,

- 
- /8/ DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Juli 2016,
  - /9/ VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988
  - /10/ VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Ausgabe März 1993
  - /11/ VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“, April 2002
  - /12/ Trendsport Teil 2: Beachvolleyball, Bolzplätze, Inline-Skaterhockey, Streetball, Bayerisches Landesamt Augsburg, Juni 2006
  - /13/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, in Kraft seit 01. November 1998
  - /14/ „Parkplatzlärmstudie“:  
Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, 2007
  - /15/ Hinweise zur TA Lärm 98, 101. Sitzung des Landesausschusses für Immissionsschutz, Mai 2001, TOP 6.2
  - /16/ VDI 3745, Blatt 1, „Beurteilung von Schießgeräuschimmissionen“, Mai 1993
  - /17/ Vorabzug der Planzeichnung zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Stadt Neu-Anspach, Bebauungsplan „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Süd“; Planungsbüro Holger Fischer, Stand 09.01.2017
  - /18/ Katasterdaten der Stadt Anspach im dxf-Format, per E-Mail bereitgestellt vom Planungsbüro Holger Fischer am 11.01.2017
  - /19/ Höhendaten im dxf-Format, per E-Mail bereitgestellt vom Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn am 24.02.2017

- 
- /20/ Verkehrsauswertung für die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße gemäß Auswertezeit vom 13.05. – 20.05.2016, bereitgestellt von der Stadt Neu-Anspach per E-Mail am 11.01.2017
  
  - /21/ Verkehrsmengen für die Weilstraße/ L 3041 für das Jahr 2010, Heesen Mobil - Verkehrsmengenkarte für Hessen, [www.mobil.hessen.de](http://www.mobil.hessen.de), Stand Februar 2017
  
  - /22/ Belegungsplan Sporthalle, Platzbelegung, Benutzungsordnung Sportanlage und Urteil, bereitgestellt von der Stadt Neu-Anspach per E-Mail am 14.11.2016
  
  - /23/ Spielplan der Punktespiele-Rückrunde 2016 / 2017 für den FC Neu-Anspach I, FC Neu-Anspach II und FC Neu-Anspach III, bereitgestellt von der Stadt Neu-Anspach per E-Mail am 13.03.2017
  
  - /24/ Informationen zu Nutzungszeiten und Parkplätzen der Sportanlage, bereitgestellt per E-Mail von der Stadt Neu-Anspach am 28.02.2017
  
  - /25/ Vorsorgliche Stellungnahme des Schützenvereins Freischütz 1913 e.V., Stand 16.02.2016
  
  - /26/ Homepage zum Schützenverein Freischütz e.V. <http://www.kreis85.de/vereine/anspach/>, Stand 14.03.2017

## **4 Anforderungen an den Schallschutz**

### **4.1 Schallschutz im Städtebau**

Das **Beiblatt 1** zur **DIN 18005-1** enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Eine Zusammenstellung der Orientierungswerte für unterschiedliche Lärmarten und unterschiedliche Gebietsnutzungen findet sich in **Tabelle 1**. Bereits die Bezeichnung „Orientierungswert“ deutet an, dass es sich hierbei nicht um verbindliche Grenzwerte handelt. Der Belang des Schallschutzes ist bei der sonst in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu beachten. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen,

bei Überwiegen anderer Belange, auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Für das geplante Baugebiet soll Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Folglich sind die Orientierungswerte gemäß **Tabelle 1**, Zeile 2, zu berücksichtigen. Soweit Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt werden, besteht ein konkretes Erfordernis für geeignete Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

| Zeile | Gebietsnutzung   | Orientierungswerte [dB(A)]   |              |                                       |
|-------|--|--|--------------|---------------------------------------|
|       |  | Tag  | Nacht        |                                       |
|       |  |  | Verkehrslärm | Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm |
| 1     | Reine Wohngebiete (WR)<br>Wochenendhausgebiete<br>Ferienhausgebiete              | 50   | 40           | 35                                    |
| 2     | Allgemeine Wohngebiete (WA)<br>Kleinsiedlungsgebiete (WS)<br>Campingplatzgebiete | 55   | 45           | 40                                    |
| 3     | Friedhöfe<br>Kleingartenanlagen<br>Parkanlagen                                   | 55   | 55           | 55                                    |
| 4     | Dorfgebiete (MD)<br>Mischgebiete (MI)  | 60   | 50           | 45                                    |
| 5     | Kerngebiete (MK)<br>Gewerbegebiete (GE)  | 65   | 55           | 50                                    |
| 6     | Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart              | 45 - 65  | 35 - 65      |                                       |
| 7     | Industriegebiete (GI)  | Für Industriegebiete kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005-1 zu bestimmen. |              |                                       |

**Tabelle 1** Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1

## 4.2 Schallschutz im Hochbau

Sofern durch aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise durch die Errichtung von Lärmschutzwänden, keine günstige Umfeldsituation geschaffen werden

kann, können aufgrund besonderer städtebaulicher Rahmenbedingungen – alternativ oder ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen – passive Schutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude kann sichergestellt werden, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb von Gebäuden frei von erheblichen Belästigungen durch Lärm von außen ist.

Die **DIN 4109 /7/** nennt Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung, zum Beispiel von außen, zu schützen. Des Weiteren wird das Verfahren zum Nachweis des geforderten Schallschutzes geregelt. Gemäß **DIN 4109** sind Gebäude bei einer gegebenen Außenlärmbelastung so herzustellen, dass die Fassadenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der **DIN 4109** erfüllen. Die Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß von Außenbauteilen sind in **Tabelle 2** zusammengefasst.

| Spalte   | 1                | 2                             | 3   | 4  | 5                             |
|----------|------------------|-------------------------------|---|--|-------------------------------|
|          |                  |                               | Raumarten                                     |  |                               |
| Zeile    | Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ | Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. | Büroräume <sup>1)</sup> u. ä. |
|          |                  | [dB(A)]                       | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]      |  |                               |
| <b>1</b> | I                | bis 55                        | 35  | 30   | -                             |
| <b>2</b> | II               | 56 bis 60                     | 35  | 30   | 30                            |
| <b>3</b> | III              | 61 bis 65                     | 40  | 35   | 30                            |
| <b>4</b> | IV               | 66 bis 70                     | 45  | 40   | 35                            |
| <b>5</b> | V                | 71 bis 75                     | 50  | 45   | 40                            |
| <b>6</b> | VI               | 76 bis 80                     | <sup>2)</sup>                                 | 50   | 45                            |
| <b>7</b> | VII              | > 80                          | <sup>2)</sup>                                 | <sup>2)</sup>  | 50                            |

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Tabelle 2** Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden die ermittelten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen. Die Einstufung in Lärmpegelbereiche ergibt sich nach dem jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“. Wird die Geräuschbelastung von mehreren gleichartigen Lärmquellen hervorgerufen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  als energetische Überlagerung aus den „maßgeblichen Außenlärmpegeln“  $L_{a,i}$  der verschiedenen Verkehrslärmquellen. Gemäß Abs. 5.5 der DIN 4109 sind die Beurteilungspegel dabei aus Straßen- und, ggf. Schienenverkehr nach DIN 18005, Teil 1 zu bestimmen. Diese Norm verweist wiederum unter 7.1 hinsichtlich der Ermittlung der Beurteilungspegel aus Straßenverkehr auf die RLS-90. Hierin ist unter 4.0 festgelegt, dass Gesamtbeurteilungspegel auf volle dB(A) aufzurunden sind. Folglich sind die maßgeblichen Außenlärmpegel, die als Grundlage zur Festlegung der Lärmpegelbereiche dienen, entsprechend zu runden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1, Ausgabe 2016, ergibt sich

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6.00 bis 22.00 Uhr)
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00 bis 06.00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum Schutze des Nachtschlafes.

Maßgeblich ist diejenige Tageszeit, aus welcher die höhere Lärmbelastung resultiert.

Bei der Interpretation des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ gemäß **DIN 4109** ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sich dieser bei Schienen- und Straßen- und Straßenverkehrsgeräuschen durch Addition von 3 dB zum Mittelungspegel für einen Bezugspunkt vor der Fassade ergibt. Diese Definition hat den Zweck, die geringere Luftschalldämmung von Fassadenbauteilen, insbesondere von Fenstern, bei gerichtetem Schalleinfall zu berücksichtigen. Die in Prüfzeugnissen ausgewiesenen Luftschalldämmwerte von Fassadenbauteilen geben stets die Dämmwirkung im diffusen Schallfeld an. Da dies bei typischen Verkehrslärmszenarien nicht gegeben ist, ist entweder ein Abschlag auf die Dämmwirkung oder ein Zuschlag auf den Immissionswert vorzunehmen. Im Rahmen der **DIN 4109** erfolgt letzteres.

### 4.3 Schallschutz bei Sportanlagen

Auch eine Sportanlage stellt eine Anlage im Sinne des **§ 2 BImSchG** dar, die zwar keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, aber gemäß **§ 22 BImSchG** so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen auch erheblich belästigende Geräuschemissionen.

Eine Konkretisierung dieses Sachverhaltes für Sportanlagen wurde in der Sportanlagenlärmschutzverordnung (**18. BImSchV /3/**) vom 18.07.1991 vorgenommen. Diese Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach **§ 4 BImSchG** nicht bedürfen.

Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des **§ 3 (5) Nr. 1 BImSchG**, die zur Sportausübung bestimmt sind. Sie sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in der folgenden **Tabelle 3** genannten Immissionsrichtwerte (**IRW**) unter Einrechnung der Geräuschemissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden. Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören somit auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

Einzelne kurzzeitige **Geräuschspitzen** sollen die Immissionsrichtwerte nach **Tabelle 3** tags um nicht mehr als **30 dB(A)** sowie nachts um nicht mehr als **20 dB(A)** überschreiten.

| Zeile | Gebietsnutzung                                  | Immissionsrichtwert [dB(A)] |                          |       |
|-------|---|-----------------------------|--------------------------|-------|
|       |   | Tag                         |                          | Nacht |
|       |   | außerhalb der Ruhezeiten    | innerhalb der Ruhezeiten |       |
| 1     | Gewerbegebiete                                  | 65                          | 60                       | 50    |
| 2     | Kerngebiete<br>Dorfgebiete<br>Mischgebiete      | 60                          | 55                       | 45    |
| 3     | Allgemeine Wohngebiete<br>Kleinsiedlungsgebiete | 55                          | 50                       | 40    |
| 4     | Reine Wohngebiete                               | 50                          | 45                       | 35    |
| 5     | Kurgebiete<br>Krankenhäuser<br>Pflegeanstalten  | 45                          | 45                       | 35    |

**Tabelle 3** Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV

Die hier aufgeführten Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die in **Tabelle 4** genannten Beurteilungszeiträume.

Die Art der in **Tabelle 3** bezeichneten Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, so ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen.

Aufgrund der Planungen für Planungsrecht für Allgemeines Wohngebiet sind die Geräuscheinwirkungen aus Sportlärm anhand der Immissionsrichtwerte gemäß **Tabelle 3**, Zeile 3, zu beurteilen.

|                            |        |                          | Zeitraum                                | Beurteilungszeit |
|----------------------------|--------|--------------------------|---|------------------|
| <b>Werktag</b>             | tags   | außerhalb der Ruhezeiten | 8 – 20 Uhr                              | 12 h             |
|                            |        | innerhalb der Ruhezeiten | 6 – 8 Uhr<br>20 – 22 Uhr                | jeweils 2 h      |
|                            | nachts |                          | 0 – 6 Uhr<br>und 22 – 0 Uhr             | 1 h*             |
| <b>Sonn- und Feiertage</b> | tags   | außerhalb der Ruhezeiten | 9 – 13 Uhr<br>und 15 – 20 Uhr           | 9 h              |
|                            |        | innerhalb der Ruhezeiten | 7 – 9 Uhr<br>13 – 15 Uhr<br>20 – 22 Uhr | jeweils 2 h      |
|                            | nachts |                          | 0 – 7 Uhr<br>Und 22 – 0 Uhr             | 1 h*             |

\*) ungünstigste volle Stunde

**Tabelle 4** Beurteilungszeiten gemäß 18. BImSchV

Die Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr **4 Stunden** oder mehr beträgt. Sollte die Nutzungsdauer weniger als 4 Stunden betragen und von diesen 4 Stunden **mindestens 30 Minuten** der Nutzungszeit in die mittägliche Ruhezeit fallen, so gilt als Beurteilungszeit ein Zeitabschnitt von 4 Stunden.



Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer oder mehreren Beurteilungszeiträumen auftreten.

#### 4.4 Schallschutz bei gewerblichen Anlagen

Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb von Anlagen, im vorliegenden Fall dem Betrieb einer Schießsportanlage, ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm„ (TA-Lärm) /13/ heranzuziehen.

Nach **TA Lärm**, Ziffer 6.1 sind für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von

$$\text{IRW}_{\text{Tag/Nacht}} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$$

heranzuziehen.

Grundsätzlich gilt bei der Beurteilung von Geräuscheinwirkungen tags ein 16-stündiger Beurteilungszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt, die so genannte lauteste Nachtstunde.

Einzelne, kurzzeitige **Geräuschspitzen** dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Wenn beim Betrieb einer Anlage, die nach **TA Lärm**, Ziffer 6.1 gültigen Immissionsrichtwerte an nicht mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden überschritten werden, sind diese Ereignisse nach **TA Lärm**, Ziffer 7.2 als seltene Ereignisse zu bewerten.

Nach **TA Lärm**, Ziffer 6.3 betragen die Immissionsrichtwerte bei seltenen Ereignissen für das oben genannte Gebiet

$$\text{IRW}_{\text{Tag/Nacht, Selt. Er.}} = 70 / 55 \text{ dB(A)}.$$

Einzelne, kurzzeitige **Geräuschspitzen** bei seltenen Ereignissen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 25 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB(A) überschreiten.

---

## 5 Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

### 5.1 Grundlagen

Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen **RLS-90** durchgeführt. Auf dieses Berechnungsverfahren wird in der **DIN 18005-1** normativ verwiesen. Das Regelwerk ist weiterhin Bestandteil der Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV** /2/), die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zwingend anzuwenden ist. Da das Verfahren dem gegenwärtigen Stand der Technik hinsichtlich der Ermittlung von Geräuschemissionen und Immissionen an Verkehrswegen entspricht, wird es grundsätzlich auch im Rahmen der städtebaulichen Planung herangezogen.

Die Berechnung der Geräusche aus dem Sportanlagenbetrieb erfolgt gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (**18. BImSchV**) nach **VDI 2714** /9/und **VDI 2720** /10/.

Des Weiteren folgt eine Einschätzung der Geräuscheinwirkungen durch den Schießlärm.

### 5.2 Schallausbreitungsberechnungen

Ausgangspunkt der schalltechnischen Berechnungen ist die Erstellung eines Schallquellen- und Ausbreitungsmodells. Die abschirmende oder reflektierende Wirkung der vorhandenen Bebauung wird dabei berücksichtigt.

Als maßgebliche Verkehrslärmemittenten werden die Landesstraße L 3041 und die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße als Linienschallquellen in das Modell einbezogen. Des Weiteren wird der öffentliche Parkplatz im Plangebiet als Flächenschallquelle in das Berechnungsmodell aufgenommen.

Der Fußballplatz, der Bolzplatz und der Parkplatz an der Sportanlage werden als Flächenschallquellen mit homogen verteilter Schalleistung abgebildet.

Ein Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit allen relevanten Lärmquellen und sonstigen schalltechnisch relevanten Parametern ist dem **Anhang 1** zu entnehmen.

Die Durchführung der Ausbreitungsberechnungen und die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt rechnergestützt mit dem Programm SoundPLAN, Versi-

on 7.4 (Soundplan GmbH, Backnang). Die Genauigkeit der vorgestellten schalltechnischen Prognoseergebnisse beträgt +0/-3 dB(A).

### **5.3 Darstellung der Ergebnisse**

Die Dokumentation der Berechnungsergebnisse erfolgt getrennt für jede Lärmart in Schallimmissionsplänen bzw. Pegeltabellen für die jeweils relevanten Beurteilungszeiträume in den unterschiedlichen Geschosshöhen.

In **Anhang 3** werden die Ergebnisse zum Verkehrslärm dokumentiert. Auf einer Immissionshöhe von 2 m über dem Gelände (Außenwohnbereich) wird in einem Schallimmissionsplan die Schallausbreitung am Tag sowie in der Nacht dokumentiert. Hierbei wird der Beurteilungspegel für die repräsentative Immissionshöhe an Rasterpunkten im gesamten Untersuchungsraum bestimmt und für eine Darstellung als Isoflächen interpoliert. Gemäß den Angaben im Bebauungsplan-Vorentwurf /17/ sind für das Plangebiet Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. In Form von Pegeltabellen werden die Ergebnisse der Schallausbreitung dokumentiert, die an einem Freifeldpunkt an der nördlichen Baugrenze in den einzelnen Geschossen zu erwarten sind. Die Höhe des 1. Immissionsortes im Erdgeschoss der repräsentativen Freifeldpunkte liegt auf 3,5 m über Gelände. Die Höhe der Stockwerke beträgt 2,8 m, womit für den Immissionsort im 1. Obergeschoss eine Immissionshöhe von 6,3 m resultiert.

Ähnlich erfolgt die Dokumentation der Sportlärmmmissionen im **Anhang 4**. Die Dokumentation der Schallausbreitung erfolgt jeweils für den Trainings- und den Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten auf der Immissionshöhe von 2 m über dem Gelände (Außenwohnbereich) als Schallimmissionsplan. Die Pegeltabellen dokumentieren jeweils die Ergebnisse innerhalb bzw. außerhalb der jeweiligen Ruhezeiten für die beiden zu berücksichtigenden Geschosse.

In **Anhang 5** sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 flächenhaft dargestellt.

## **6 Untersuchungsergebnisse**

### **6.1 Emissionen**

#### **6.1.1 Verkehrslärm**

Der Emissionspegel eines Verkehrsweges kennzeichnet den Mittelungspegel in einem Abstand von 25 m zur Achse des Verkehrsweges. Die Berechnung der Emissionspegel auf einem Teilstück erfolgt getrennt für Tagzeitraum (06.00 bis

---

22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) nach der Richtlinie **RLS-90** /6/.

Wesentliche Parameter in der Emissionsberechnung für Straßenverkehrswege sind das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (**DTV**), die maßgebenden Schwerverkehrsanteile und die zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Die für das Plangebiet relevanten Straßenverkehrslärmimmissionen werden von der Landesstraße L 3041 (Weilstraße), sowie der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße hervorgerufen. Angaben einer Verkehrsberechnung /20/ im Jahr 2016 sowie von Hessen Mobil /21/ für das Jahr 2010 nennen Verkehrsstärken von

- DTV = 3.939 Kfz/24 h** für die Landesstraße L 3041 (Weilstraße),
- DTV = 178 Kfz/24 h** entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Weilstraße beträgt 50 km/h, die in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße beträgt 30 km/h.

Der Schwerverkehrsanteil ist gemäß /21/ auf der Weilstraße mit

$$p = 6,7 \% / 3,4 \%,$$

auf der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße gemäß /20/ mit

$$p = 22,1 \% / 6,6 \%,$$

im Tagzeitraum / im Nachtzeitraum berücksichtigt.

Im Plangebiet ist ein öffentlicher Parkplatz mit

$$n \text{ Stellplätze} = 7$$

Stellplätzen geplant.

Da es sich hierbei um einen öffentlichen Parkplätze handelt, ergeben sich die Emissionsansätze hierbei nach Maßgabe der **RLS 90**. Gemäß Tabelle 5, RLS 90 werden dabei

$$N_{\text{Tag / Nacht}} = 0,3 / 0,06$$

Fahrzeubbewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tag- und Nachtzeitraum berücksichtigt.

Die der Emissionsermittlung zugrunde gelegten Parameter sowie die gemäß **RLS-90** berechneten Emissionspegel für die Straßen und den Parkplatz sind in **Anhang 2.1** zusammengestellt.

### 6.1.2 Sportlärm

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Gemäß den Angaben der Stadt Neu-Anspach /24/ wird der Außenplatz unter der Woche zwischen 17.00 und 21.00 genutzt, bzw. einmal pro Woche auch ab 14.30 Uhr. Samstags finden Spiele zwischen 10.30 – 19.00 Uhr, Sonntags zwischen 10.30 – 17.00 Uhr statt.

Der südlich des Fußballplatzes gelegene Bolzplatz kann 7 Tage die Woche zwischen 9.00 – 20.00 Uhr frei bespielt werden.

Ca. 12 Stellplätze stehen auf dem Grundstück der Sportanlage zur Verfügung.

Die im Folgenden näher beschriebenen jeweils zugrunde gelegten Emissionsparameter sind auch in **Anhang 2.2** und **Anhang 2.3** dokumentiert.

#### 6.1.2.1 Fußballplatz

Für die rechnerische Prognose der von Fußballspielfeldern verursachten Geräuschemissionen werden gemäß **VDI 3770 /11/** die Emissionen durch Spieler, den Trainer oder Schiedsrichter sowie die Zuschauer berücksichtigt. Hierbei wurden die Angaben des Amtes für Familie, Sport und Kultur der Stadt Neu-Anspach zugrunde gelegt.

##### 6.1.2.1.1 Trainingsbetrieb

Die Spieler emittieren während des Trainings

$$L_{WA, \text{Spieler}} = 94,0 \text{ dB(A)}.$$

Die Traineranweisungen während des Trainingsbetriebes werden mit

$$L_{WA, \text{Trainer}} = 93,8 \text{ dB(A)}$$

berücksichtigt. Bei energetischer Addition der Pegel ergibt dies einen Summenschallleistungspegel für den Trainingsbetrieb von

$$L_{WA, \text{Training}} = 96,9 \text{ dB(A)}.$$

Diese Emissionen sind auf das gesamte Spielfeld homogen verteilt anzunehmen.

---

Für den Trainingsbetrieb werden pauschal 10 Zuschauer berücksichtigt. Gemäß **VDI 3770** ergibt sich für den Trainingsbetrieb somit ein Schalleistungspegel des Publikums von

$$L_{WA, \text{Zuschauer}} = 90,0 \text{ dB(A)}.$$

#### **6.1.2.1.2 Spielbetrieb**

Gemäß den Angaben der Stadt Neu-Anspach finden sonntags regelmäßig Punktspiele statt.

Die Spieler emittieren während eines Spiels

$$L_{WA, \text{Spieler}} = 94,0 \text{ dB(A)}.$$

Die Emissionen durch die Pfiffe und Anweisungen des Schiedsrichters (im Punktspielbetrieb) werden mit

$$L_{WA, \text{Schiedsrichter}} = 104,2 \text{ dB(A)}$$

auf das gesamte Spielfeld verteilt angenommen. Es ergibt sich zusammen mit den Emissionen der Spieler für den Spielbetrieb eine Summenschallleistung in Höhe von

$$L_{WA, \text{Spiel}} = 104,6 \text{ dB(A)}.$$

In Bezug auf den Punktspielbetrieb ist gemäß den Angaben der Stadt Neu-Anspach mit 60 bis 80 Zuschauern zu rechnen. Bei 80 Zuschauern resultiert für diese eine Schalleistung in Höhe von

$$L_{WA, \text{Zuschauer}} = 99,0 \text{ dB(A)}.$$

#### **6.1.2.1.3 Kurzzeitige Geräuschspitzen**

Zur Beurteilung kurzzeitiger Geräuschspitzen wird beim Trainingsbetrieb im Bereich des Fußballplatzes und des Zuschauerbereiches ein Spitzenschalleistungspegel in Höhe von

$$L_{WAF, \text{max}} = 110,0 \text{ dB(A)}$$

durch rufende Menschen berücksichtigt. Beim Spielbetrieb wird außerdem die durch Schiedsrichterpfiffe maximal auftretende Schalleistung im Schallausbreitungsmodell für den Bereich des Sportplatzes mit

$$L_{WA, \text{Schiedsrichterpfiff}} = 118,0 \text{ dB(A)}$$

in Ansatz gebracht.

### 6.1.2.2 Parkplatz Sportanlage

Der angrenzende Parkplatz des Fußballplatzes dient als Parkplatz für die Besucher und Spieler des Sportplatzes. Gemäß der Angaben des Sportamtes sind hier insgesamt etwa

$$n = 12 \text{ Stellplätze}$$

vorhanden.

Für den ausgewiesenen Parkplatz wird im Berechnungsmodell von einer Bewegung (An- oder Abfahrt) je Stellplatz und Stunde während der Öffnungszeiten des Bolzplatzes bzw. Trainingsstunden bzw. Punktespielen ausgegangen.

Der nach der sogenannten „Parkplatzlärmstudie“ /14/ ermittelte Schallleistungspegel der Parkfläche beträgt

$$L_{WA, \text{Parkplatz}} = 79,0 \text{ dB(A)}.$$

Die Emissionsermittlung für den Trainings-, und Spielbetrieb auf dem Sportplatz sowie für den hier auftretenden Parkierungsverkehr ist dem **Anhang 2.2** zu entnehmen.

### 6.1.2.3 Bolzplatz

Gemäß der VDI 3770 /11/ wird zur Beurteilung des Bolzplatzes der Bereich zwischen den Toren als Flächenschallquelle aufgefasst. Dieser wird der Abwertete Schalleistungspegel für die Dauer der vorgesehen Nutzungszeit zugewiesen. Die Quellehöhe ist gemäß /11/ für das gesamt Spielfeld mit 1,6 m über Gelände angesetzt.

Die genaue Anzahl der Nutzer für den Bolzplatz ist nicht bekannt. So wird im Sinne einer oberen Abschätzung angenommen, dass dieser innerhalb der gesamten Nutzungszeit von 9.00 bis 20.00 Uhr von jeweils 6 Kindern sowie 6 Jugendlichen / Erwachsenen durchgängig genutzt wird.

---

Ein Kind emittiert gemäß /11/, Tabelle 35 während des Spiels

$$L_{WA} = 87 \text{ dB(A)},$$

bei Erwachsene und Jugendlichen kann von einer Schalleistung in Höhe von

$$L_{WA} = 82 \text{ dB(A)}$$

ausgegangen werden. Zusätzlich ist gemäß /11/ bei Jugendlichen und Erwachsenen ein Zuschlag für Impulshaltigkeit von

$$K_I = 5 \text{ dB(A)}$$

zu berücksichtigen. Bei Kindern entfällt dieser Zuschlag, da das Gesamtgeräusch im Wesentlichen durch deren Kommunikation (Schreien) bestimmt wird und technische Anteile (Schüsse, Tor, Zaun) darin untergehen.

Durch die angenommene Anzahl an 6 Kindern sowie 6 Jugendlichen / Erwachsenen ergibt sich unter Berücksichtigung des Impulzzuschlags für den Bolzplatz ein Gesamtschalleistungspegel von

$$L_{WA, \text{Bolzplatz}} = 97,8 \text{ dB(A)}.$$

Die Emissionsermittlung ist in **Anhang 2.3** dokumentiert.

Zur Beurteilung kurzzeitiger Geräuschspitzen wird im Bereich des Bolzplatzes ein Spitzenschalleistungspegel gemäß /12/, Tabelle 5 in Höhe von

$$L_{WAF, \text{max}} = 120,0 \text{ dB(A)}$$

durch Kinder berücksichtigt.

## 6.2 Immissionen

### 6.2.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen ist anzustreben, für die Flächen, die als Allgemeine Wohngebiete zu beurteilen sind, Orientierungswerte nach DIN 18005 /4/ im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von



---

$$OW_{\text{Tag/Nacht}} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$$

nicht zu überschreiten.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung werden in **Anhang 3** dokumentiert.

Der Schallimmissionsplan dokumentiert die Schallausbreitung am Tag und in der Nacht in der Immissionshöhe für den Außenwohnbereich (2 m über Gelände). Die Pegeltabellen dokumentieren die Beurteilungspegel an den Freifeldpunkten an der Baugrenze des Plangebietes in den Höhen der geplanten Geschosse.

Die maximalen Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenze im Plangebiet am Tag bzw. in der Nacht liegen bei maximal

$$L_{r,\text{Tag / Nacht}} = 54 / 45 \text{ dB(A)}.$$

Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird für den Tag- und Nachtzeitraum im Plangebiet somit eingehalten.

## 6.2.2 Sportlärm

In **Anhang 4** sind die Berechnungsergebnisse für den ausschließlich im Tagzeitraum vorherrschenden Sportlärm dargestellt. Der Trainingsbetrieb ist gemäß den Angaben der Stadt Neu-Anspach werktags von 14:30 bis 21:30 Uhr berücksichtigt. Hinsichtlich des Spielbetriebs wurde gemäß den durch die Stadt Neu-Anspach bereitgestellten Belegungsplan /22/ die Nutzungsdauer des Fußballplatzes an Sonntagen von 10.30 bis 12.00 Uhr von der G-Jugend und - im Sinne einer oberen Abschätzung - durchgängig von 12.30 bis 17.30 von den Senioren, angesetzt.

In Anlehnung an den Spieleplan /23/ der Rückspiele der Saison 2016 / 2017 des FC Neu-Anspach I, FC Neu-Anspach II und FC Neu-Anspach III wird jedoch an weniger als 18 Kalendertagen sonntags ein Punktspiel innerhalb der Ruhezeiten (13.00 bis 15.00 Uhr) durchgeführt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden beide Szenarien für den Spielbetrieb berechnet und beurteilt.

### 6.2.2.1 Trainingsbetrieb

Im Trainingsbetrieb treten gemäß **Anhang 4.1** innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel im Bereich von bis zu

$$L_{r, \text{Training, i. R.}} = 49 \text{ dB(A)}$$

bzw.

$$L_{r, \text{Training, a. R.}} = 52 \text{ dB(A)}$$

auf. Der am Tag geltende Immissionsrichtwert nach **18. BImSchV** für Allgemeine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten in Höhe von

$$IRW_{\text{Tag, i.R. / a.R.}} = 50 / 55 \text{ dB(A)}$$

wird somit während des Trainingsbetriebes eingehalten.

### 6.2.2.2 Spielbetrieb

Wird davon ausgegangen, dass sonntags durchgängig auf dem Fußballplatz ein Spielbetrieb von 10.30 – 17.30 Uhr stattfindet, treten gemäß **Anhang 4.2** innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel im Bereich von bis zu

$$L_{r, \text{Spiel, i. R.}} = 57 \text{ dB(A)}$$

bzw.

$$L_{r, \text{Spiel, a. R.}} = 55 \text{ dB(A)}$$

auf. Der am Tag geltende Immissionsrichtwert nach **18. BImSchV** für Allgemeine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten in Höhe von

$$IRW_{\text{Tag, i.R. / a.R.}} = 50 / 55 \text{ dB(A)}$$

wird somit sonntags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten (mittags zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr) wird er um bis zu

$$\Delta L_{r, \text{Spiel, i.R.}} = + 7$$

überschritten.

Wird jedoch in Anlehnung an den Spieleplan /23/ der Rückspiele der Saison 2016 / 2017 an weniger als 18 Kalendertagen sonntags ein Punktespiel innerhalb der Ruhezeiten (13.00 bis 15.00 Uhr) durchgeführt, gelten diese als seltenes Ereignis. Gemäß der **18. BImSchV** besteht bei seltenen Ereignissen die Abweichende Regelung, dass die Immissionsgrenzwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden dürfen. Wird dieser Sachverhalt als Grundlage für die Beurtei-

lung des Sportlärms herangezogen, muss sichergestellt sein, dass von keinen anderen Fußballigisten bzw. –mannschaften weitere Punktspiele sonntags innerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Sofern hier davon ausgegangen werden darf, dass Punktspiele am Sonntag seltene Ereignisse darstellen, wird gemäß **Anhang 4.3** mit einem maximalen Beurteilungspegel von

$$L_{r,\text{Spiel, i.R.,Selt. Er.}} = 57 \text{ dB(A)}$$

der Immissionsgrenzwert am Sonntag innerhalb der Ruhezeiten von

$$IRW_{\text{Tag, i.R.,Selt. Er.}} = 60 \text{ dB(A)}$$

unterschritten und eingehalten.

### 6.2.2.3 Geräuschspitzen

Gemäß **Anhang 4.1** bis **Anhang 4.3** sind einzelne Geräuschspitzen für den Trainings-, und Spielbetrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten von bis zu

$$L_{r,\text{max, Training, i.R. / a.R.}} = 67 / 73 \text{ dB(A)}$$

$$L_{r,\text{max, Spiel, i.R. / a.R.}} = 73 / 73 \text{ dB(A)}$$

zu erwarten. Gemäß 18. BImSchV ist sicherzustellen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Dementsprechend werden im vorliegenden Fall die Maximalpegel in allen Betriebsphasen sicher eingehalten.

### 6.2.3 Anlagenlärm

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Anlagen, die nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen sind. Demgemäß sind innerhalb des Plangebietes keine Immissionen infolge von Gewerbelärm zu erwarten.

Gleichwohl befindet sich südwestlich des Plangebietes die Schießsportanlage des Schützenvereins Freischütz. Da Geräusche, die infolge von Schießsportanlagen hervorgerufen werden, ebenfalls den Regularien der TA Lärm unterliegen, sind für die Beurteilung dieser Anlage die gültigen Immissionsrichtwerte bindend. Konkret ist für das Plangebiet im Rahmen der gegenwärtigen städtebaulichen Planungen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Aus diesem Grund soll nachfolgend die Möglichkeit von Immissionskonflikten hinsichtlich der Schießsportanlage anhand von Plausibilitätsbetrachtungen erörtert werden.

Bei der vorliegenden Schießsportanlage handelt es sich um einen offenen Schießstand. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach ist hinsichtlich der Schießlärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon auszugehen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.

### **6.3 Schallschutzmaßnahmen**

#### **6.3.1 Lärmpegelbereiche**

Hinsichtlich der Lärmbelastung kann mittels Maßnahmen zum passiven Schallschutz sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach **DIN 4109** verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Da absehbar ist, dass die DIN 4109, Stand Juli 2016 in absehbarer Zeit als technische Baubestimmung in Hessen eingeführt wird, ist es sachgerecht die den passiven Schallschutz hiernach zu dimensionieren.

Hiernach bestimmt sich der „maßgebliche Außenlärmpegel“ beim Straßenverkehrslärm bei einer Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht von

$$\Delta L_{r, \text{Tag-Nacht}} < 10 \text{ dB(A)}$$

aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Zur Überlagerung mehrerer Schallimmissionsarten werden die Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm mit berücksichtigt. Der für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert der TA-Lärm wird

energetisch hinzugerechnet. Der hierdurch ermittelte „maßgebliche Außenlärmpegel“ zum Schutze des Nachtschlafes wird dann zur Festlegung der Lärmpegelbereiche herangezogen.

Die für das Plangebiet so ermittelten Lärmpegelbereiche sind dem **Anhang 5.1** für das Erdgeschoss sowie **Anhang 5.2** für das 1. Obergeschoss zu entnehmen. Demgemäß liegen für den betrachteten Bauabschnitt die Lärmpegelbereiche

### **LPB II ... III**

vor.

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind unter Berücksichtigung der hier ermittelten Lärmpegelbereiche bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7.2 bzw. Tabelle 7 der DIN 4109-2016 erfüllt werden.

#### **6.3.2 Sportlärm**

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass Geräuschimmissionen infolge der Nutzungen des Sportplatzes sonntags innerhalb der Ruhezeiten zu Immissionskonflikten im nördlichen Bereich des Plangebietes führen, sofern Sonntags regelmäßig Punktspiele innerhalb der Ruhezeiten stattfinden.

Es ist in diesem Fall daher für die betroffenen Raumfassaden vorzusehen, entweder ausschließlich Fenster zur Belichtung und nicht zur Belüftung einzusetzen oder aber die Grundrisse so anzupassen, dass sich keine schutzbedürftigen Nutzungen an den genannten Fassaden befinden.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Berechnungen nach freier Schallausbreitung berücksichtigt. Daher kann im weiteren Schritt die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden, die sich schutzmindernd auf die den Geräuscheinwirkenden abgewandten Fassaden auswirken kann.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der **18. BImSchV** zu verhindern, kann durch die Einschränkung der Betriebszeiten der Sportanlage am Sonntag innerhalb der Ruhezeiten (7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 und 20.00 – 22.00 Uhr) auf weniger als 18. Kalendertage eines Jahres bewirkt werden. Hiermit kann der Sachverhalt eines Seltenen Ereignisses herbeigeführt werden und es bestünden keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß **18. BImSchV /3/**.

## 7 Abschließende Bemerkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass innerhalb des Plangebietes keine Konflikte durch Verkehrs- und Anlagenlärm bestehen.

Hinsichtlich des Sportlärms können an den betroffenen Gebäuden sonntags innerhalb der Ruhezeiten Überschreitungen um **bis zu 7 dB(A)** vor dem geöffneten Fenster nicht ausgeschlossen werden. Zur Lösung von Immissionskonflikten sind an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden daher entweder keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen oder es sind nicht offenbare Fenster in diesen Bereichen vorzusehen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann sich auf die dem Geräuscheinwirkungen abgewandten Fassaden günstig auswirken. Eine weitere Maßnahme kann in der Einschränkung der Betriebszeiten der Sportanlage Sonntags innerhalb der Ruhezeiten liegen. Denn trifft der Sachverhalt zu, dass der Spielbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeiten an nicht mehr als 18 Kalendertagen eines Jahres stattfindet, wird dieser immissionschutzrechtlich als seltenes Ereignis eingestuft. Dann bestünden keine Immissionskonflikte aufgrund von Sportlärm.

AUFGESTELLT:



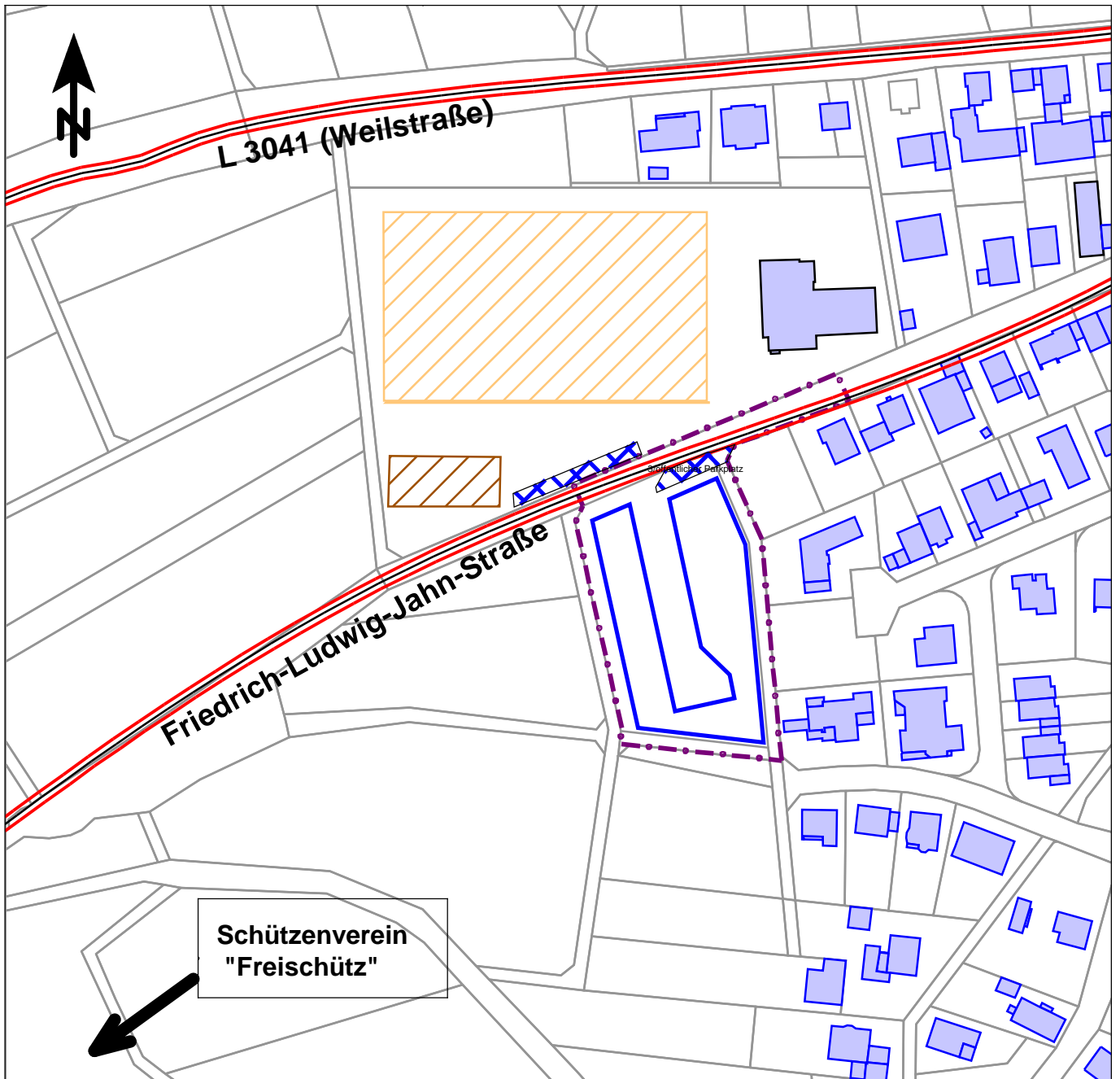
Dipl.-Geogr. Christina Dietz

GEPRÜFT:

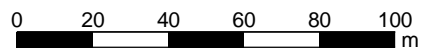


Dipl.-Wirtsch.-Ing. Monika Kordeusz

# ANHANG



Maßstab 1:2000



-  Plangebiet
-  Baugrenze
-  Emission Straße
-  Parkplatz
-  Fussballplatz
-  Bolzplatz
-  Gebäude

 **KREBS+KIEFER**  
FRITZ AG

Hilpertstraße 20  
64295 Darmstadt  
Telefon (06151) 885-383  
www.kuk.de

14.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach

**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

**- ÜBERSICHTSLAGEPLAN -**

**ANHANG 1**



# Emissionspegel von Straßenverkehrswegen gemäß RLS 90

K:\B\_Projekte\2016\8041-VSS-Stadt Neu-Anspach-BPlan Fr.-Ludwig-Jahn-Str. Süd\C-Bearbeitung\Emissionsberechnungen\RLS90\_Emission.xlsx\Weilstraße

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| <b>Verkehrsweg</b>      | Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße |
| <b>Straßenabschnitt</b> | Höhe Plangebiet              |
| <b>Straßengattung</b>   | Gemeindestraße               |
| <b>Belastungsfall</b>   | Analyse 2016                 |

## Ausgangsdaten

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke | DTV  | 178 Kfz/24h |
| Maßgebende Verkehrsstärke nachts          | M <sub>nachts</sub>  | 0,011 DTV   |
| Gefälle bzw. Steigung                     |  | 0,0 %       |
| Straßenoberfläche                         | nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastix |             |

|   |                                     | tags<br>(06 - 22 Uhr) | nachts<br>(22 - 06 Uhr) |
|---|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| maßgebende stündliche Verkehrsstärke  | M                                   | 11 Kfz/h              | 2 Kfz/h                 |
| maßgebender Lkw-Anteil  | p                                   | 22,1 %                | 6,6 %                   |
| zul. Höchstgeschwindigkeit für Pkw<br>mindestens 30 km/h und höchstens 130 km/h | V <sub>Pkw</sub>                    | 30 km/h               | 30 km/h                 |
| zul. Höchstgeschwindigkeit für Lkw<br>mindestens 30 km/h und höchstens 80 km/h  | V <sub>Lkw</sub>                    | 30 km/h               | 30 km/h                 |
| <b>Mittelungspegel</b>  | <b>L<sub>m</sub><sup>(25)</sup></b> | <b>52,1 dB(A)</b>     | <b>42,1 dB(A)</b>       |
| Korrektur für unterschiedliche<br>Geschwindigkeiten                             | D <sub>v</sub>                      | -6,1 dB(A)            | -7,1 dB(A)              |
| Korrektur für unterschiedliche<br>Straßenoberflächen                            | D <sub>StrO</sub>                   | 0,0 dB(A)             | 0,0 dB(A)               |
| Zuschlag für Steigungen und Gefälle   | D <sub>Stg</sub>                    | 0,0 dB(A)             | 0,0 dB(A)               |
| <b>Emissionspegel</b>   |                                     |                       |                         |
| 25m seitlich der Straßenachse,<br>berechnet nach RLS 90                         | <b>L<sub>m,E</sub></b>              | <b>46,0 dB(A)</b>     | <b>35,0 dB(A)</b>       |

### Anmerkung:

Korrekturen D<sub>E</sub>, die die Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen (nur bei Spiegel-schallquellen) berücksichtigen, sind nicht in den genannten Emissionspegeln enthalten.

# Emissionspegel von Straßenverkehrswegen gemäß RLS 90

K:\B\_Projekte\2016\8041-VSS-Stadt Neu-Anspach-BPlan Fr.-Ludwig-Jahn-Str. Süd\C-Bearbeitung\Emissionsberechnungen\RLS90\_Emission.xlsx\Weilstraße

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>Verkehrsweg</b>      | L 3041        |
| <b>Straßenabschnitt</b> | Weilstraße    |
| <b>Straßengattung</b>   | Landesstraße  |
| <b>Belastungsfall</b>   | Prognose 2010 |

## Ausgangsdaten

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke | DTV  | 3939 Kfz/24h |
| Maßgebende Verkehrsstärke nachts          | M <sub>nachts</sub>  | 0,008 DTV    |
| Gefälle bzw. Steigung                     |  | 0,0 %        |
| Straßenoberfläche                         | nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastix |              |

|   |                                     | tags<br>(06 - 22 Uhr) | nachts<br>(22 - 06 Uhr) |
|---|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| maßgebende stündliche Verkehrsstärke  | M                                   | 236 Kfz/h             | 32 Kfz/h                |
| maßgebender Lkw-Anteil  | p                                   | 6,7 %                 | 3,4 %                   |
| zul. Höchstgeschwindigkeit für Pkw<br>mindestens 30 km/h und höchstens 130 km/h | V <sub>Pkw</sub>                    | 50 km/h               | 50 km/h                 |
| zul. Höchstgeschwindigkeit für Lkw<br>mindestens 30 km/h und höchstens 80 km/h  | V <sub>Lkw</sub>                    | 50 km/h               | 50 km/h                 |
| <b>Mittelungspegel</b>  | <b>L<sub>m</sub><sup>(25)</sup></b> | <b>62,9 dB(A)</b>     | <b>53,4 dB(A)</b>       |
| Korrektur für unterschiedliche<br>Geschwindigkeiten                             | D <sub>v</sub>                      | -4,6 dB(A)            | -5,2 dB(A)              |
| Korrektur für unterschiedliche<br>Straßenoberflächen                            | D <sub>StrO</sub>                   | 0,0 dB(A)             | 0,0 dB(A)               |
| Zuschlag für Steigungen und Gefälle   | D <sub>Stg</sub>                    | 0,0 dB(A)             | 0,0 dB(A)               |
| <b>Emissionspegel</b>   |                                     |                       |                         |
| 25m seitlich der Straßenachse,<br>berechnet nach RLS 90                         | <b>L<sub>m,E</sub></b>              | <b>58,4 dB(A)</b>     | <b>48,1 dB(A)</b>       |

### Anmerkung:

Korrekturen D<sub>E</sub>, die die Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen (nur bei Spiegel-schallquellen) berücksichtigen, sind nicht in den genannten Emissionspegeln enthalten.

# Emissionspegel von Parkflächen gemäß RLS-90

**Stellplatzanlage**                      Parkplatz am Plangebiet

| Teilfläche          | n<br>[-] | D <sub>p</sub><br>[dB(A)] | N [-] |        | L* <sub>m,E</sub> [dB(A)] |             | L <sub>WA</sub> [dB(A)] |        |
|---------------------|----------|---------------------------|-------|--------|---------------------------|-------------|-------------------------|--------|
|                     |          |                           | tags  | nachts | tags                      | nachts      | tags                    | nachts |
| nördlich Plangebiet | 7        | 0                         | 0,30  | 0,06   | <b>40,2</b>               | <b>33,2</b> | 76,2                    | 69,2   |

$$L^*_{m,E} = 37 \text{ dB(A)} + 10 \log(N n) + D_p$$

Emissionspegel der Parkplatzfläche bzw. -teilfläche, ermittelt gemäß Ziffer 4.5.2 der RLS 90, entspricht dem Mittelungspegel in 25 m Abstand vom Mittelpunkt der Teilfläche, tags (6-22 Uhr) bzw. nachts (22-6 Uhr)

$$L_{WA} = L^*_{m,E} + 36 \text{ dB(A)}$$

Schalleistungspegel der Parkplatzfläche bzw. -teilfläche, ermittelt gemäß Ziffer 4.3 der E-DIN 45682

n      Anzahl der Stellplätze auf der Parkplatzfläche bzw. -teilfläche

N      Anzahl der Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde tags (6-22 Uhr) bzw. nachts (22-6 Uhr)  
(An- und Abfahrt zählen als je eine Bewegung)

D<sub>p</sub>    Zuschlag nach Tabelle 6 der RLS 90 für unterschiedliche Parkplatztypen:

PKW-Parkplätze:                      **0** dB(A)

Motorräder-Parkplätze:            **5** dB(A)

LKW-Parkplätze:                      **10** dB(A)

**B-Plan "Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd"**  
**Schallemissionen von Fußballfeldern mit Zuschauern**  
**gemäß VDI 3770 und Merkblatt Nr. 10 LUA NRW**

Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeiten (z. B. werktags 20:00 bis 22:00 Uhr)

---

**Zuschauerzahl:**

n = 10 Personen

---

**Spieler:** (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$L_{WA,T} = 94$  in dB(A) 94,0 dB(A)

---

**Trainer:** (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$L_{WA,T} = 73,0 \text{ dB} + 20 \lg(1+n)$  in dB(A) für  $n \leq 30$  93,8 dB(A)

---

**Summenschalleistung:**  $L_{WA} = 96,9 \text{ dB(A)}$

---

**Zuschauer:** (südlich des Sportplatzes verteilt)

$L_{WA,T} = 80 \text{ dB} + 10 \log(n)$  in dB(A) 90,0 dB(A)

---

**maximale Schalleistung (rufende Menschen):**  $L_{WAmax} = 110,0 \text{ dB(A)}$

---

**Anmerkungen:**

- Ballfangzäune und vergleichbare technische Einrichtungen - sofern geplant - müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

**Die Ermittlung der Schallemissionen erfolgt nach:**

- Merkblatt Nr. 10: Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen, Berechnungshilfen, Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen, Februar 1998,
- VDI - Richtlinie 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen", Ausgabe April 2004

**B-Plan "Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd"**  
**Schallemissionen von Fußballfeldern mit Zuschauern**  
**gemäß VDI 3770 und Merkblatt Nr. 10 LUA NRW**

Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten (z. B. sonntags 13:00 - 15:00 Uhr)

---

**Zuschauerzahl:**

n = 80 Personen

---

**Spieler:** (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$L_{WA,T} = 94$  in dB(A) 94,0 dB(A)

---

**Schiedsrichter :** (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$L_{WA,T} = 98,5 \text{ dB} + 3 \log(1+n)$  in dB(A) für  $n > 30$  104,2 dB(A)

---

**Summenschalleistung:**  $L_{WA} = 104,6 \text{ dB(A)}$

---

**Zuschauer:** (südlich des Sportplatzes verteilt)

$L_{WA,T} = 80 \text{ dB} + 10 \log(n)$  in dB(A) 99,0 dB(A)

---

**maximale Schalleistung (Schiedsrichterpfiff):**  $L_{WAmax} = 118,0 \text{ dB(A)}$

---

**Anmerkungen:**

- Ballfangzäune und vergleichbare technische Einrichtungen - sofern geplant - müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

**Die Ermittlung der Schallemissionen erfolgt nach:**

- Merkblatt Nr. 10: Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen, Berechnungshilfen, Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen, Februar 1998,
- VDI - Richtlinie 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen", Ausgabe April 2004

# Schallemissionen

## Parkvorgänge auf privaten Parkplätzen

| Bezeichnung                           | Beurteilungszeit | N     | B  | K<br>[dB(A)] | L <sub>w</sub><br>[dB(A)] |
|---------------------------------------|------------------|-------|----|--------------|---------------------------|
| <b>Besucherverkehr</b>                |                  |       |    |              |                           |
| <b>PP Sportanlage: 12 Stellplätze</b> | 06-22 Uhr        | 1,000 | 12 | 5,2          | <b>79,0</b>               |

Maximale Schalleistung, während eines Parkvorgangs: [dB(A)] L<sub>WA,max</sub> = **99,5**

$$L_W = 63 + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \times \lg(B \times N)$$

es bedeuten:

- L<sub>w</sub> = Schalleistungspegel  
 K = Zuschlag nach Tabelle 34 für die Parkplatzart;  
 $K = K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO}$ ;  
 $K_D = 2,5 \times \lg(f \times B - 9)$  Für B > 10  
 $K_D = 0$  Für B ≤ 10  
 f = Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße gemäß 8.2.1 Parkplatzlärmstudie  
 $f = 1,00$   
 $K_{StrO}$ : Zuschlag Straßenoberfläche gemäß 8.2.1 Parkplatzlärmstudie  
 $K_{StrO} = 0$  (Asphalt)  
 N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen pro Stellplatz und Stunde)  
 B = Zahl der auf die Teilfläche entfallenden Stellplätze

### Auszug aus Parkplatzlärmstudie:

Tabelle 34: Zuschläge für die verschiedenen Parkplatztypen

|   | Zuschläge in dB(A) |                |
|---|--------------------|----------------|
|   | K <sub>PA</sub>    | K <sub>I</sub> |
| P+R-Parkplätze, Parkplätze von Wohnanlagen, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Parkplätze am Rande der Innenstadt | 0                  | 4              |
| Parkplätze an Einkaufszentren<br>Standard - Einkaufswagen auf Pflaster  | 5                  | 4              |

# Schallemissionen Bolzplatz

## gemäß VDI 3770 und Trendsport Teil 2



K:\B\_Projekte\2016\8041-VSS-Stadt Neu-Anspach-BPlan Fr.-Ludwig-Jahn-Str. Süd\C-Bearbeitung\Emissionsberechnungen[Emission Bolzplatz.xls]ANHANG 2.3

Nutzungszeit: zwischen 9.00 Uhr und 20.00 Uhr, 7 Tage die Woche

---

### Spieleranzahl:

$N_A = 6$  Kinder

---

### Schalleistungspegel Kinder

 (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$L_{WA} = 87 \text{ dB} + 10 \lg(N_A)$  in dB(A) \*\*\* 94,8 dB(A)

---

### Spieleranzahl:

$N_A = 6$  Jugendliche und Erwachsene

---

### Schalleistungspegel Jugendliche

$L_{WA} = 82 \text{ dB} + 10 \lg(N_A)$  in dB(A) \*\*\* 89,8 dB(A)

---

### Zuschlag

für Impulshaltigkeit  $K_I$  5,0 dB(A)

---

### Gesamtschalleistung

 (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

für Jugendliche 94,8 dB(A)

---

**gesamte Schalleistung** 97,8 dB(A)

---

### Anmerkungen:

\*\*\* Kap. 6.2.2 von Trendsport Teil 2, Tabelle 13

### Die Ermittlung der Schallemissionen erfolgt nach:

- Merkblatt Nr. 10: Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen, Berechnungshilfen, Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen, Februar 1998,
- VDI - Richtlinie 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen", Ausgabe April 2004
- Berichte B2/94 der Schriftenreihe "Sportanlagen und Sportgeräte" des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft, Autor: Wolfgang Probst.
- Trendsport Teil 2: Beachvolleyball, Bolzplätze, Inline-Skaterhockey, Streetball, Bayerisches Landesamt Augsburg, Juni 2006

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 55 | 45 |
| EG   | 54 | 45 |
| 1.OG | 54 | 44 |

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 55 | 45 |
| EG   | 53 | 43 |
| 1.OG | 53 | 42 |

### Beurteilungspegel

Verkehrslärm, beurteilt nach DIN 18005  
 Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)







Immissionshöhe  
 Isophonen: 2 m über Gelände (Außenwohnbereich)

|             |  |
|-------------|--|
| <= 45 dB(A) |  |
| 45 <        | <= 50 dB(A): OW reine Wohngebiete        |
| 50 <        | <= 55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete   |
| 55 <        | <= 60 dB(A): OW Dorf- und Mischgebiete   |
| 60 <        | <= 65 dB(A): OW Kern- und Gewerbegebiete |
| 65 <        | <= 70 dB(A)                              |
| 70 <        | <= 75 dB(A)                              |
| 75 <        | dB(A)                                    |

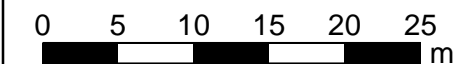
### Pegeltabellen:

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 59 | 49 |
| EG   | 58 | 48 |
| 1.OG | 58 | 48 |
| 2.OG | 58 | 48 |

Gebietsnutzung | OW DIN 18005  
 Stockwerke | Beurteilungspegel Tag | Nacht in dB(A)

-  Baugrenze
-  Freifeldpunkt an Baugrenze
-  Plangebiet
-  Emission Straße
-  Emission Parkplatz
-  Gebäude

Maßstab 1:500



Hilpertstraße 20  
 64295 Darmstadt  
 Telefon (06151) 885-383  
 www.kuk.de

15.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach

**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

### - SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Verkehrslärm



|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 55 | 45 |
| EG   | 54 | 45 |
| 1.OG | 54 | 44 |

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 55 | 45 |
| EG   | 53 | 43 |
| 1.OG | 53 | 42 |

### Beurteilungspegel

Verkehrslärm, beurteilt nach DIN 18005  
 Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)







Immissionshöhe  
 Isophonen: 2 m über Gelände (Außenwohnbereich)

|             |  |
|-------------|--|
| <= 35 dB(A) |  |
| 35 <        | <= 40 dB(A): OW reine Wohngebiete        |
| 40 <        | <= 45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete   |
| 45 <        | <= 50 dB(A): OW Dorf- und Mischgebiete   |
| 50 <        | <= 55 dB(A): OW Kern- und Gewerbegebiete |
| 55 <        | <= 60 dB(A)                              |
| 60 <        | <= 65 dB(A)                              |
| 65 <        | dB(A)                                    |

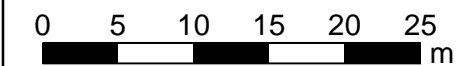
### Pegeltabellen:

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 59 | 49 |
| EG   | 58 | 48 |
| 1.OG | 58 | 48 |
| 2.OG | 58 | 48 |

Gebietsnutzung | OW DIN 18005  
 Stockwerke | Beurteilungspegel Tag | Nacht in dB(A)

-  Baugrenze
-  Freifeldpunkt an Baugrenze
-  Plangebiet
-  Emission Straße
-  Emission Parkplatz
-  Gebäude

Maßstab 1:500



Hilpertstraße 20  
 64295 Darmstadt  
 Telefon (06151) 885-383  
 www.kuk.de

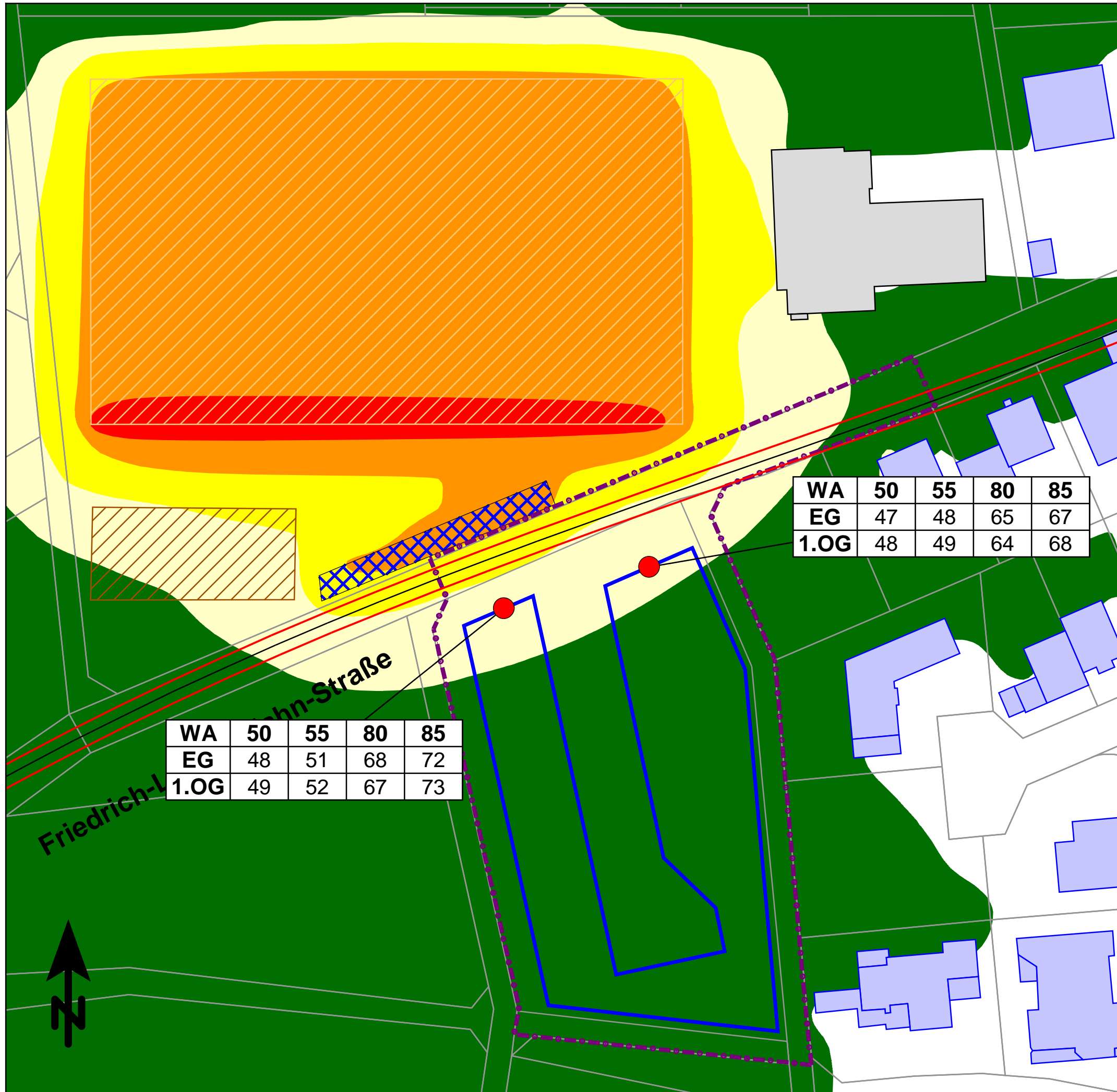
15.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach

**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

### - SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Verkehrslärm



|             |           |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>WA</b>   | <b>50</b> | <b>55</b> | <b>80</b> | <b>85</b> |
| <b>EG</b>   | 48        | 51        | 68        | 72        |
| <b>1.OG</b> | 49        | 52        | 67        | 73        |

|             |           |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>WA</b>   | <b>50</b> | <b>55</b> | <b>80</b> | <b>85</b> |
| <b>EG</b>   | 47        | 48        | 65        | 67        |
| <b>1.OG</b> | 48        | 49        | 64        | 68        |

**Beurteilungspegel,**  
Sportlärm (Trainingsbetrieb) Werktags

**Isophonen:**  
beurteilt nach 18. BImSchV, innerhalb Ruhezeiten

- <= 35 dB(A)
- 35 < <= 45 dB(A)
- 45 < <= 50 dB(A): IRW Allgemeine Wohngebiete
- 50 < <= 55 dB(A): IRW Mischgebiete
- 55 < <= 60 dB(A): IRW Gewerbegebiete
- 60 <

**Pegeltabellen:**

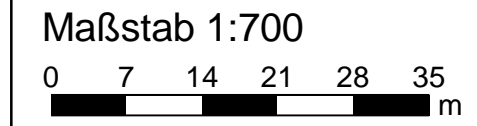
● Freifeldpunkt an Baugrenze

beurteilt nach 18. BImSchV, innerhalb (abends) u. außerhalb Ruhezeiten

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 59 | 49 |
| EG   | 57 | 50 |
| 1.OG | 58 | 51 |
| 2.OG | 59 | 52 |

Nutzung | RW,A | RW,TaR | RW, TiR,max | RW, TaR,max  
Stockwerke | Beurteilungspegel in dB(A)

- Fussballplatz
- Bolzplatz
- Parkplatz Sportanlage



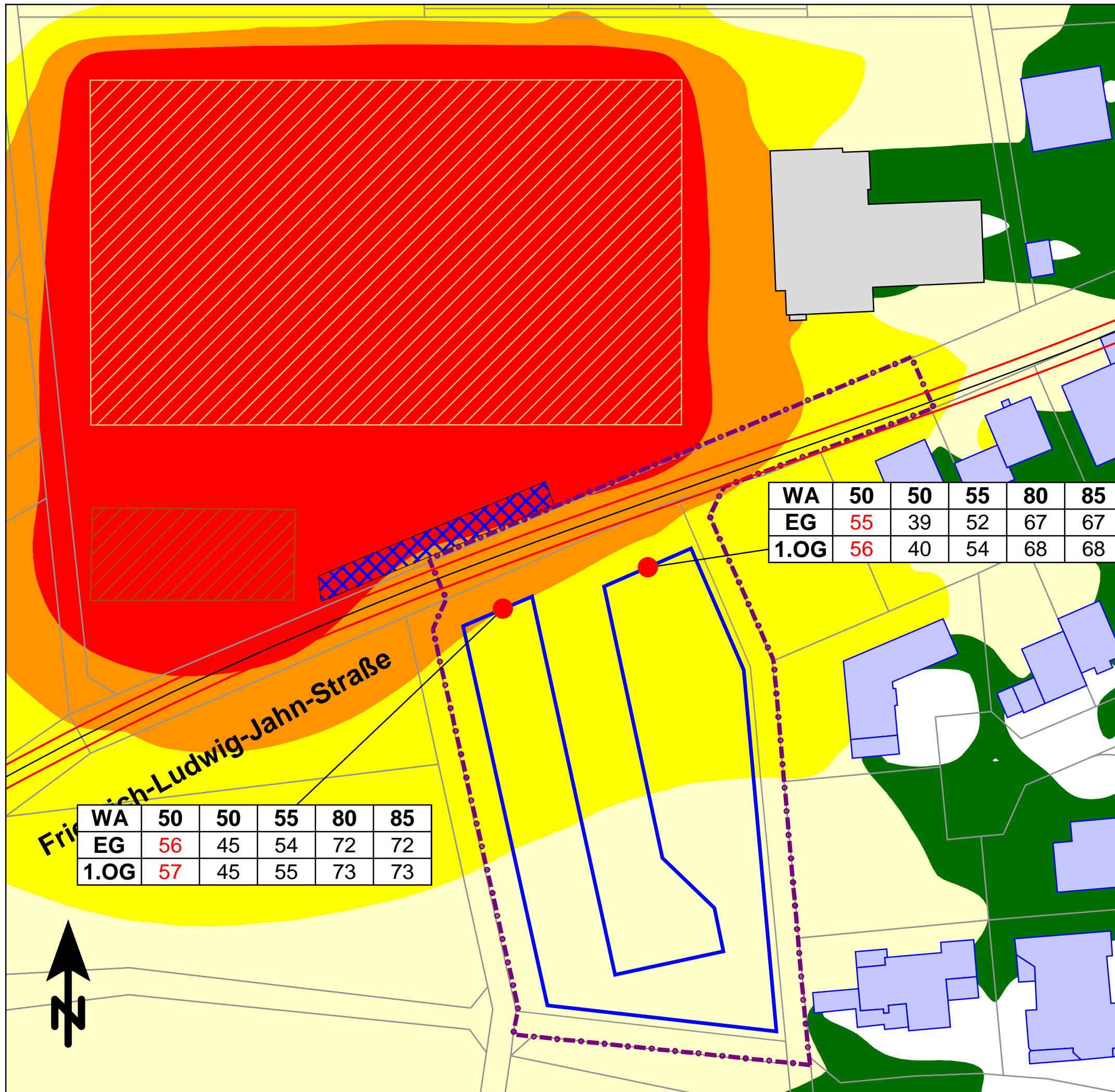
**KREBS+KIEFER**  
FRITZ AG

Hilpertstraße 20  
64295 Darmstadt  
Telefon (06151) 885-383  
www.kuk.de

14.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach  
**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

**- SCHALLIMMISSIONSPLAN -**  
Sportlärm - Trainingsbetrieb



**Beurteilungspegel,**  
Sportlärm (Spielbetrieb) Sonntags

**Isophonen:**  
beurteilt nach 18. BImSchVS, inn. Ruhezeiten (mittags)

- <= 35 dB(A)
- 35 < <= 45 dB(A)
- 45 < <= 50 dB(A): IRW Allgemeine Wohngebiete
- 50 < <= 55 dB(A): IRW Mischgebiete
- 55 < <= 60 dB(A): IRW Gewerbegebiete
- 60 <

**Pegeltabellen:**

● Freifeldpunkt an Baugrenze

beurteilt nach 18. BImSchVS, inn. (mittags / abends) u. außerh. Ruhezeiten  

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 59 | 49 |
| EG   | 57 | 50 |
| 1.OG | 58 | 51 |
| 2.OG | 59 | 52 |

 Nutz. | RW,Mi | RW,A | RW,TaR | RW,TiR,max | RW,TaR,max  
 Stockwerke | Beurteilungspegel in dB(A)

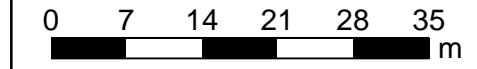
- Fussballplatz
- Bolzplatz
- Parkplatz Sportanlage

|             |           |           |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>WA</b>   | <b>50</b> | <b>50</b> | <b>55</b> | <b>80</b> | <b>85</b> |
| <b>EG</b>   | 55        | 39        | 52        | 67        | 67        |
| <b>1.OG</b> | 56        | 40        | 54        | 68        | 68        |

Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße

|             |           |           |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>WA</b>   | <b>50</b> | <b>50</b> | <b>55</b> | <b>80</b> | <b>85</b> |
| <b>EG</b>   | 56        | 45        | 54        | 72        | 72        |
| <b>1.OG</b> | 57        | 45        | 55        | 73        | 73        |

Maßstab 1:700



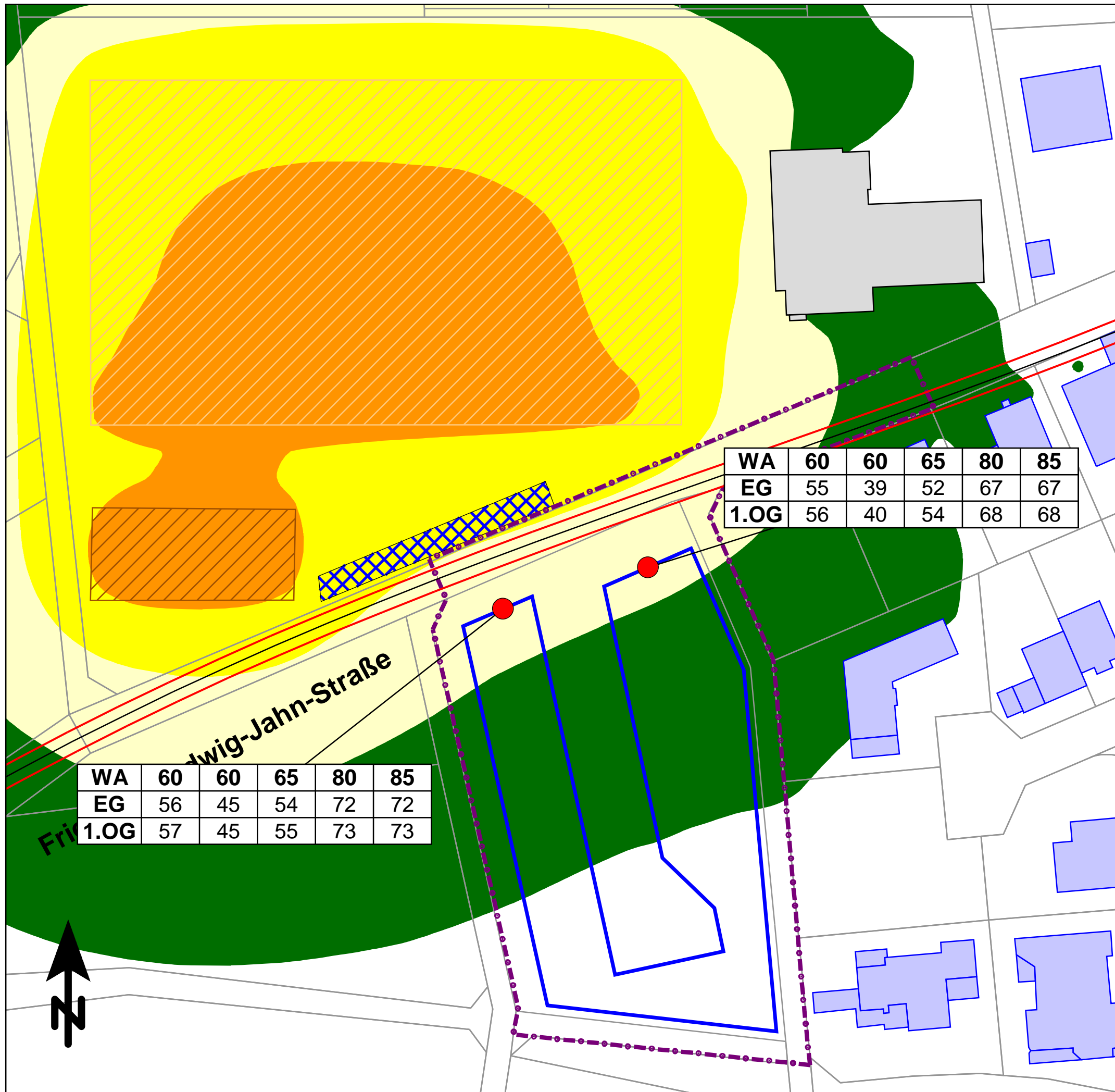
**KREBS+KIEFER**  
FRITZ AG

Hilpertstraße 20  
64295 Darmstadt  
Telefon (06151) 885-383  
www.kuk.de

14.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach  
**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

**- SCHALLIMMISSIONSPLAN -**  
Sportlärm - Spielbetrieb



**Beurteilungspegel,**  
Sportlärm (Spielbetrieb) Sonntags, Selt. Ereignis

**Isophonen:**  
beurteilt nach 18. BImSchVS, inn. Ruhezeiten (mittags)  
Selt. Ereignis

- $\leq 50$  dB(A)
- 50 < ■  $\leq 55$  dB(A)
- 55 < ■  $\leq 60$  dB(A): IRW Allgemeine Wohngebiete
- 60 < ■  $\leq 65$  dB(A): IRW Mischgebiete
- 65 < ■  $\leq 70$  dB(A): IRW Gewerbegebiete
- 70 < ■

**Pegeltabellen:**

- Freifeldpunkt an Baugrenze

beurteilt nach 18. BImSchVS, inn. (mittags / abends) u. außerh. Ruhezeiten  

|      |    |    |
|------|----|----|
| WA   | 59 | 49 |
| EG   | 57 | 50 |
| 1.OG | 58 | 51 |
| 2.OG | 59 | 52 |

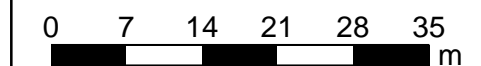
 Nutz. | RW, Mi | RW, A | RW, TaR | RW, TiR, max | RW, TaR, max  
 Stockwerke | Beurteilungspegel in dB(A)

- Fußballplatz
- Bolzplatz
- Parkplatz Sportanlage
- Lärmschutzwand
- Fassade mit Grenzwertüberschreitung

|      |    |    |    |    |    |
|------|----|----|----|----|----|
| WA   | 60 | 60 | 65 | 80 | 85 |
| EG   | 55 | 39 | 52 | 67 | 67 |
| 1.OG | 56 | 40 | 54 | 68 | 68 |

|      |    |    |    |    |    |
|------|----|----|----|----|----|
| WA   | 60 | 60 | 65 | 80 | 85 |
| EG   | 56 | 45 | 54 | 72 | 72 |
| 1.OG | 57 | 45 | 55 | 73 | 73 |

Maßstab 1:700



**KREBS+KIEFER**  
FRITZ AG

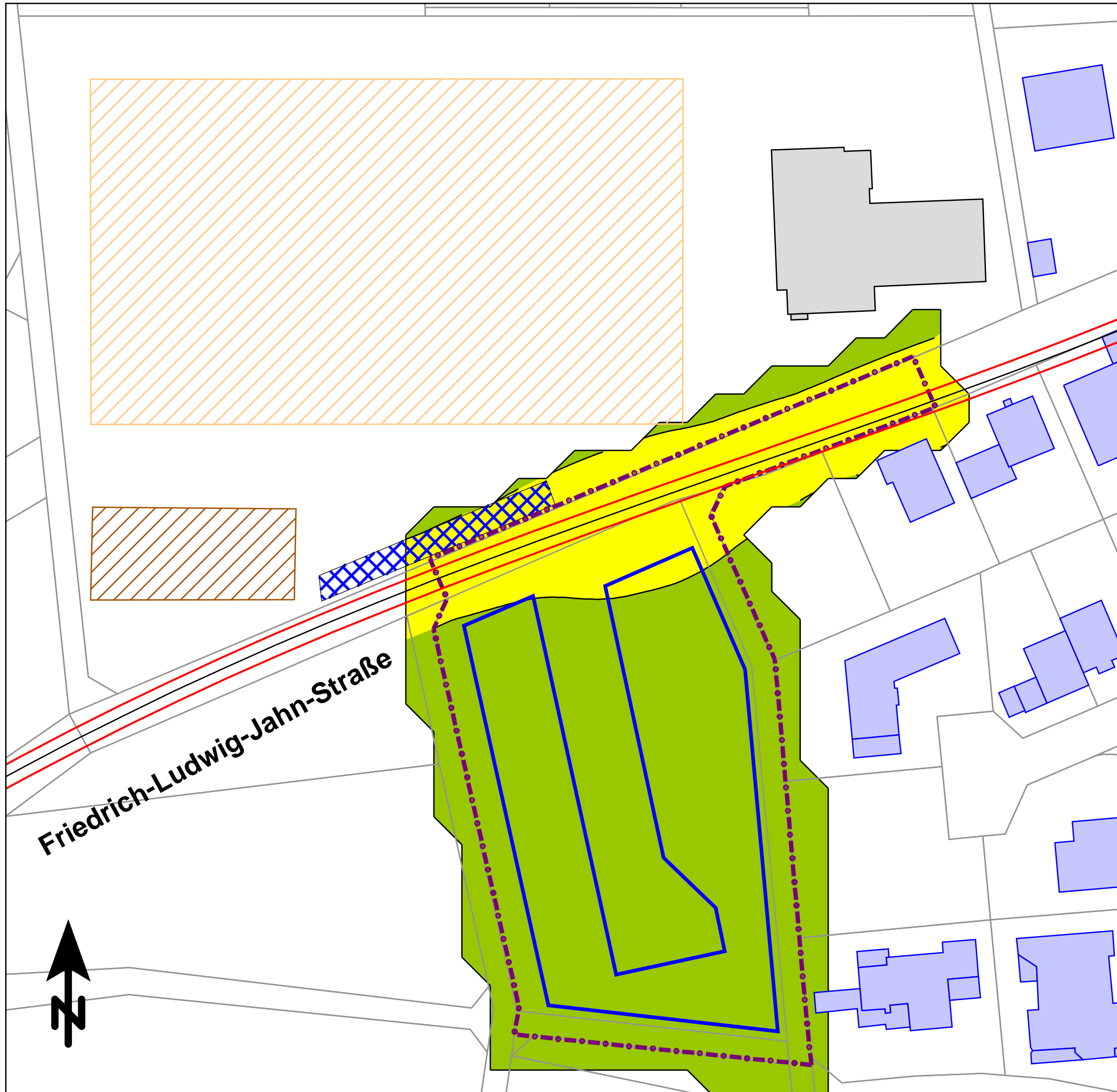
Hilpertstraße 20  
64295 Darmstadt  
Telefon (06151) 885-383  
www.kuk.de

14.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach

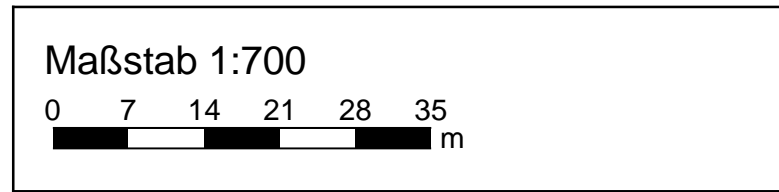
**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

**- SCHALLIMMISSIONSPLAN -**  
Sportlärm - Spielbetrieb - Selt. Ereignis



**Lärmpegelbereiche**  
 Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109  
 (Beurteilungspegel im Nachtzeitraum zzgl. 13 dB(A))

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| I   | <= 55 dB(A): Lärmpegelbereich I   |
| II  | <= 60 dB(A): Lärmpegelbereich II  |
| III | <= 65 dB(A): Lärmpegelbereich III |
| IV  | <= 70 dB(A): Lärmpegelbereich IV  |
| V   | <= 75 dB(A): Lärmpegelbereich V   |
| VI  | <= 80 dB(A): Lärmpegelbereich VI  |
| VII | > 80 dB(A): Lärmpegelbereich VII  |



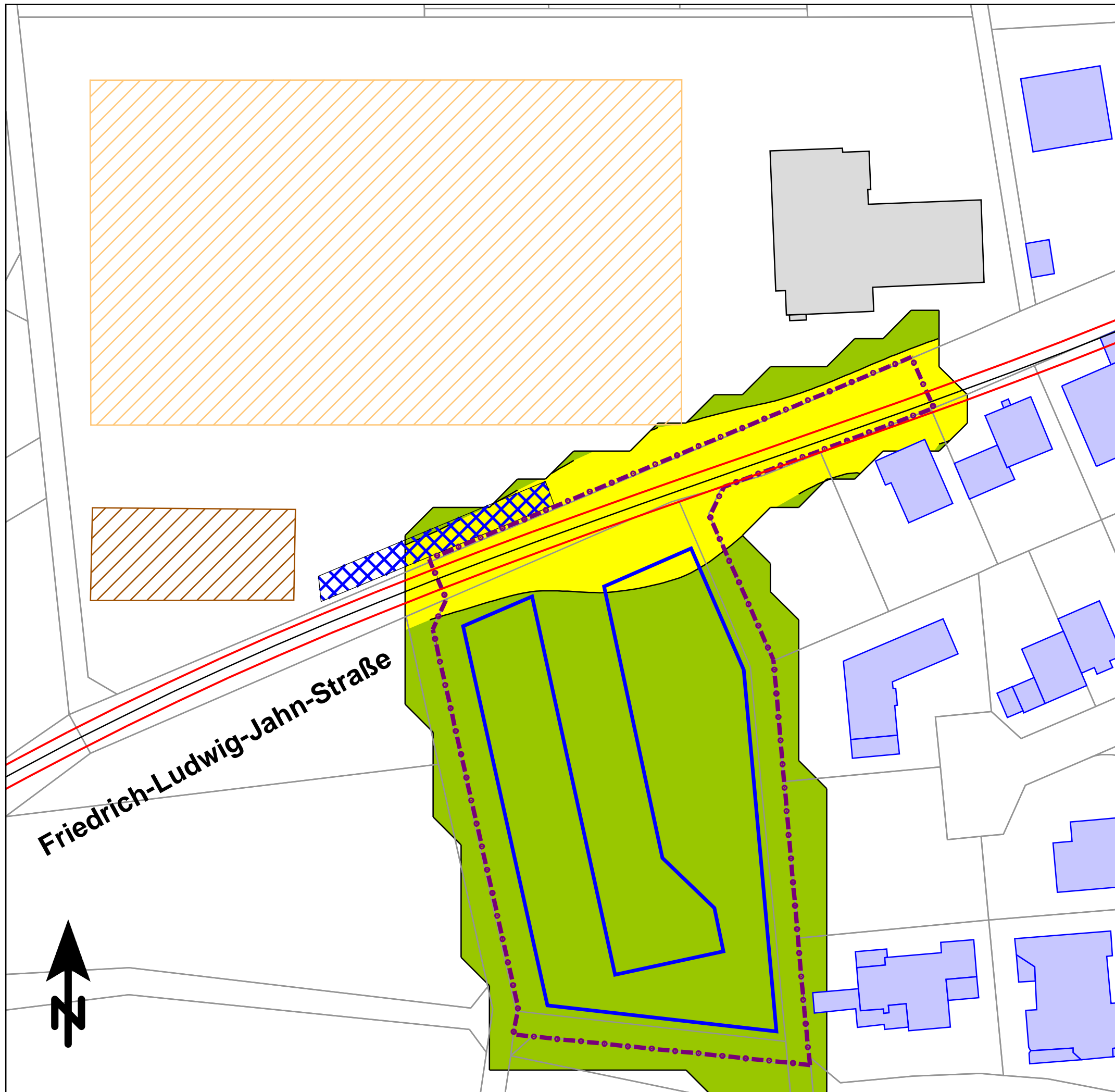
**KREBS+KIEFER**  
**FRITZ AG**

Hilpertstraße 20  
 64295 Darmstadt  
 Telefon (06151) 885-383  
 www.kuk.de

15.03.2017; Bericht Nr. 20168041

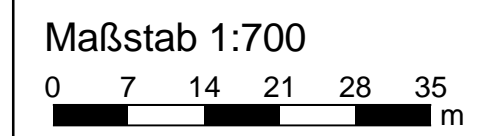
Stadt Neu-Anspach  
**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

**- SCHALLIMMISSIONSPLAN -**  
 Lärmpegelbereiche  
 Immissionshöhe: 3,5 m über Gelände (EG)



**Lärmpegelbereiche**  
 Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109  
 (Beurteilungspegel im Nachtzeitraum zzgl. 13 dB(A))

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| I   | <= 55 dB(A): Lärmpegelbereich I   |
| II  | <= 60 dB(A): Lärmpegelbereich II  |
| III | <= 65 dB(A): Lärmpegelbereich III |
| IV  | <= 70 dB(A): Lärmpegelbereich IV  |
| V   | <= 75 dB(A): Lärmpegelbereich V   |
| VI  | <= 80 dB(A): Lärmpegelbereich VI  |
| VII | > 80 dB(A): Lärmpegelbereich VII  |



**KREBS+KIEFER**  
**FRITZ AG**  
 Hilpertstraße 20  
 64295 Darmstadt  
 Telefon (06151) 885-383  
 www.kuk.de

15.03.2017; Bericht Nr. 20168041

Stadt Neu-Anspach  
**Wohngebiet südl. Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.**

**- SCHALLIMMISSIONSPLAN -**  
 Lärmpegelbereiche  
 Immissionshöhe: 6,3 m über Gelände (1.OG)



Datum, 08.08.2017 - Drucksachen Nr.:

## Vorlage

**XII/195/2017**

| Beratungsfolge   | Termin     | Entscheidungen |
|--|------------|----------------|
| Magistrat  | 22.08.2017 |                |
| Tourismus-, Umwelt-, Land- u.<br>Forstwirtschaftsausschuss | 22.08.2017 |                |
| Bau-, Planungs- und<br>Wirtschaftsausschuss                | 24.08.2017 |                |
| Haupt- und Finanzausschuss                                 | 29.08.2017 |                |
| Stadtverordnetenversammlung                                | 05.09.2017 |                |

### 60-17-07 Erweiterung des Baugebietes Westerfeld-West, 2. BA

#### 1. Grundsatzentscheidung

#### 2. Bebauungsplan Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

### Sachdarstellung:

Es besteht die Möglichkeit, das Baugebiet Westerfeld-West, 2. BA, in nördlicher Richtung zu erweitern. Es handelt sich dabei um das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 407/4, Am Bächweg, mit 3.113 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Westerfeld-West, 1. BA, aufgrund der Rahmenplanung aus 2007 und der damals geplanten Inanspruchnahme einer Teilfläche für den 3. BA – der nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist – aus dem Geltungsbereich herausgelassen.

Auf dem Gelände könnten 3 bis 4 Baugrundstücke entstehen, wobei der Grundstücksbereich westlich des Grundstückes Hausener Weg 18 nicht bebaut werden soll. Die Bebauungsgrenze der Grundstücke des Salbeiweges sollte nach Auffassung der Verwaltung nicht überschritten werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können verlängert werden.

Der Grundstückseigentümer ist bereit, der Stadt das Gelände zum Preis von 95,00 €/m<sup>2</sup> für die Fläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup> (Baugelände plus Grünstreifen) zur Verfügung zu stellen. Die restliche Fläche von 563 m<sup>2</sup>, die ebenfalls als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche oder auch als Spielplatz genutzt werden soll, wird zu einem Preis von 15,00 €/m<sup>2</sup> der Stadt überlassen. Dieser Preis wurde in Anlehnung des Ankaufs des Grundstücks Flurstück 387/2 ausgehandelt. In 2008 wurde das Grundstück zum Preis von 10,00 €/m<sup>2</sup> angekauft. Zuvor wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Der Ankauf dieser Fläche soll an eine unbefristete Nachzahlungsverpflichtung gekoppelt werden, falls auf dieser Fläche doch noch eine Baumöglichkeit geschaffen wird.

An der Zuteilung eines Baugrundstückes ist der Landabgeber nicht interessiert.

Es wird vorgeschlagen, das Projekt im Haushalt 2018 aufzunehmen.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Baugebiet Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord (Grundstück Flur 4 Flurstück 407/4) aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 407/4 und Teilflächen der Flurstücke 464 und 432;

2. eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 207/4 mit ca. 2.550 m<sup>2</sup> zum Preis von 95,00 €/m<sup>2</sup> und eine Teilfläche von ca. 563 m<sup>2</sup> zum Preis von 15,00 €/m<sup>2</sup> anzukaufen. Für die Fläche von 563 m<sup>2</sup> wird eine unbefristete Nachzahlungsverpflichtung vereinbart. Der Kaufpreis soll mit Rechtskraft des Bebauungsplans fällig werden;
3. das Projekt mit Ankauf, Erschließung und Vermarktung im Haushalt 2018 vorzumerken.

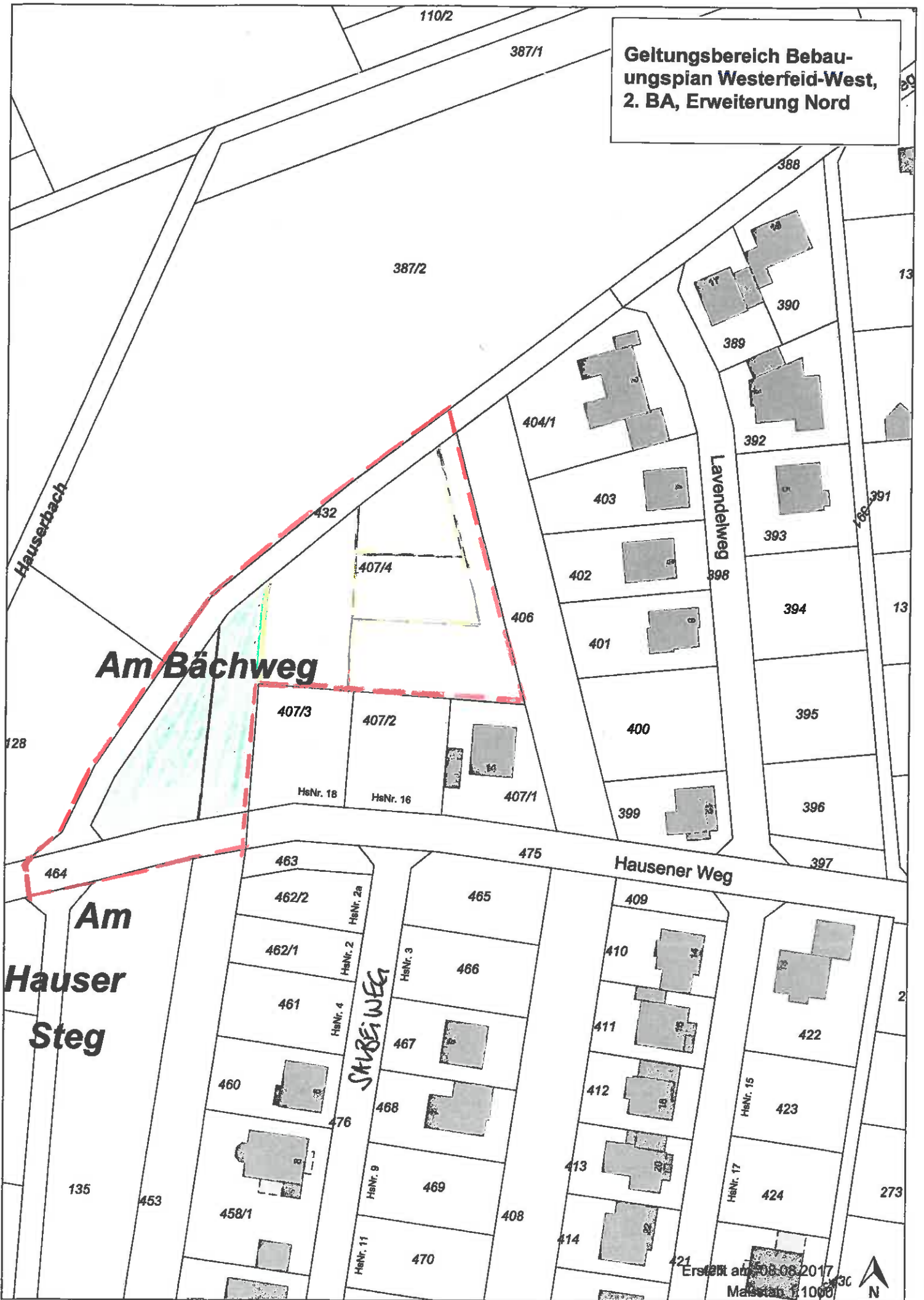
Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord
2. Auszug Bebauungsplan Westerfeld-West, 2. BA
3. Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010

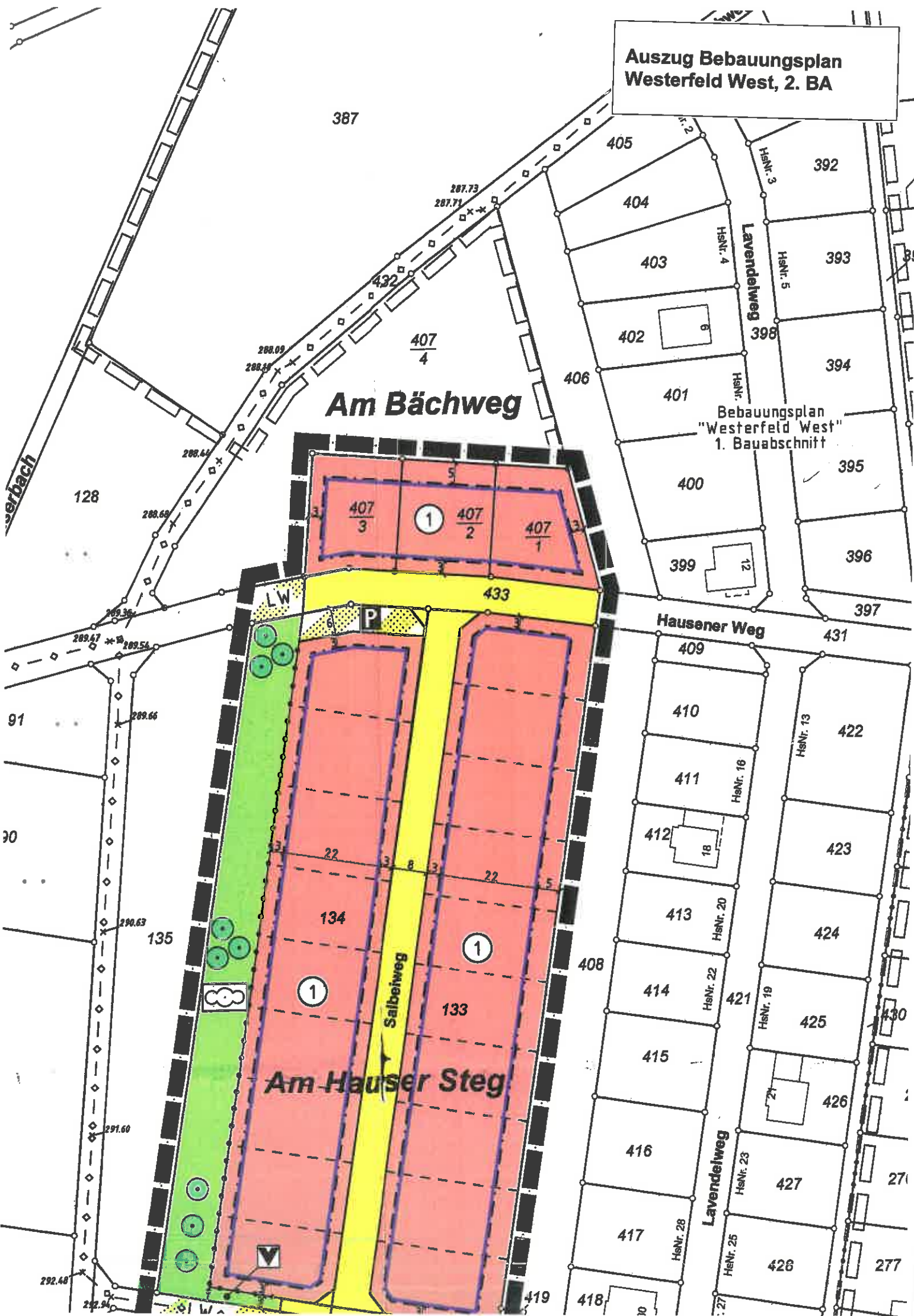


Geltungsbereich Bebauungsplan Westerfeld-West,  
2. BA, Erweiterung Nord

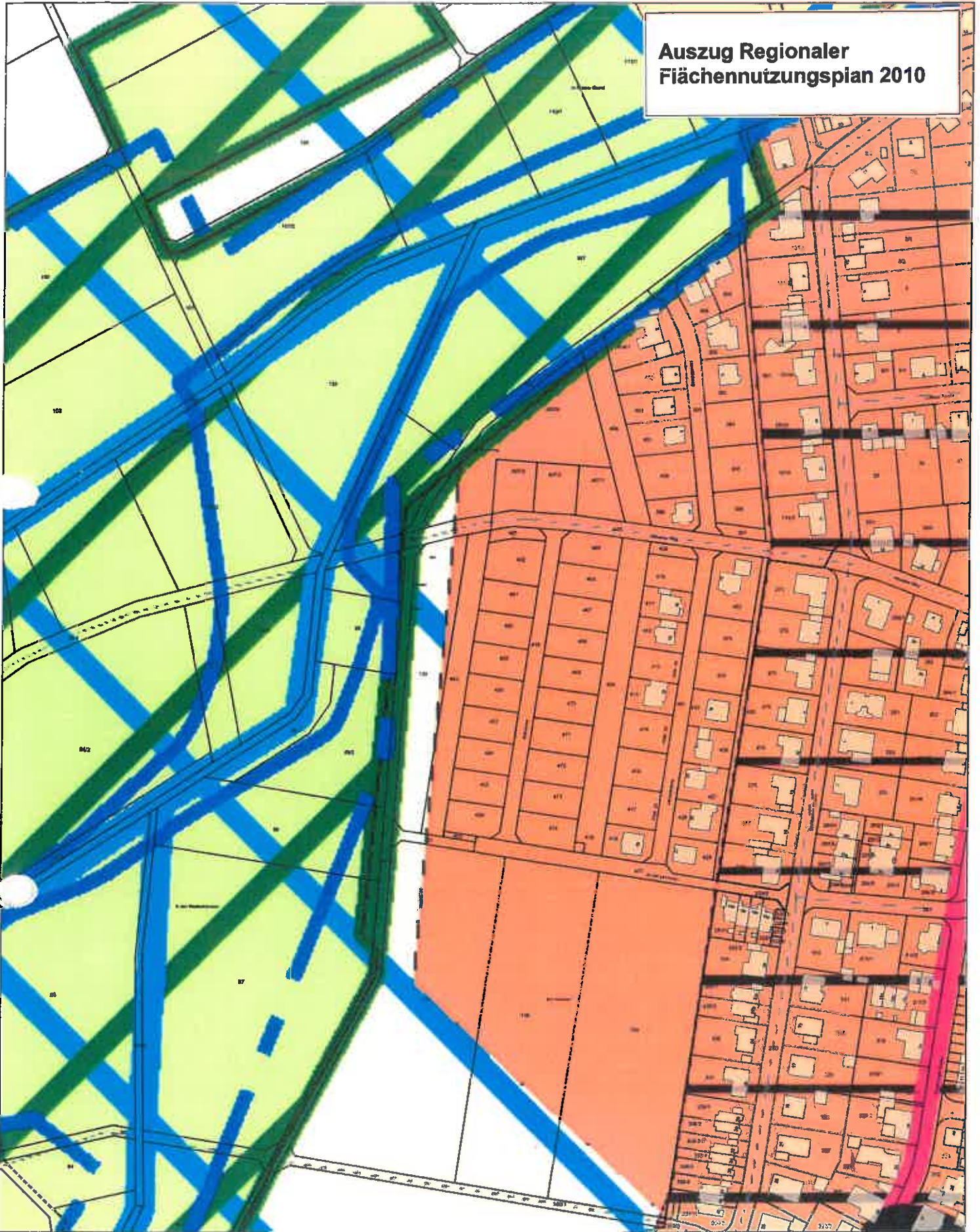


Erstellt am 08.08.2017  
Maßstab 1:1000

**Auszug Bebauungsplan  
Westerfeld West, 2. BA**



**Auszug Regionaler  
Flächennutzungsplan 2010**



Stadt Neu-Anspach

*ca. 15 ha*



Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 22.04.2015

Maßstab 1:2500

