



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

Datum, 17.09.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/212/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	22.10.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	31.10.2013	
Stadtverordnetenversammlung	12.11.2013	

#### 60-13-28 Bebauungsplan Am Belzbecker, 6. Änderung und Ergänzung

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Entwurfsbeschluss

#### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.06.2012 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Planziel war dabei, 2 Baumöglichkeiten für zwei Einzelhäuser am Ende der Heinrich-Heine-Straße zu schaffen.

Die Einleitung des offiziellen Änderungsverfahrens hat sich verzögert, weil ein Grundstückseigentümer dann nach Klärung der Kostenübernahme für die Planungskosten seinen Antrag zur Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgezogen hat.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 26.07.2013 ins Verfahren gegeben. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 05.08. – 06.09.2013 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2013 um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 06.09.2013 gebeten.

Von Seiten der Privaten ist keine Eingabe gemacht worden. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 11 Behörden beteiligt, davon 4 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und in dem Beschlussvorschlag (in **Fett- und Kursivschrift**) dargelegt.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanentwurf Am Belzbecker, 6. Änderung und Ergänzung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

## I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### 1. Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 27.08.2013, Az. 60.00.06

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

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

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

Mit der oben genannten 6. Änderung des Bebauungsplans „Am Belzbecker“ beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach, ein 286 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches derzeit vollständig oder zumindest überwiegend dem Außenbereich zuzurechnen ist, einer Nutzung als Besonderes Wohngebiet zuzuführen. Der Bereich unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung, allerdings nicht durch einen unserer Behörde bekannten landwirtschaftlichen Betrieb.

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

***Das Gesamtgrundstück aus dem nun ein Teil für die Erweiterung des Besonderen Wohngebietes herausparzelliert wurde befindet sich im Eigentum der Antragsteller, war nie verpachtet und wird seit jeher als Streuobstwiese selbst genutzt.***

Das Vorhaben verursacht durch die Inanspruchnahme eines landwirtschaftlichen Grundstücks die Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft. Mit der Planung wird außerdem ein sehr unregelmäßiger Grenzverlauf zwischen dem Innen- und Außenbereich geschaffen, der aus städtebauplanerischer Sicht nicht nachvollzogen werden kann.

***Der Hinweis wird zurückgewiesen.***

***Wie bereits in der Stellungnahme angesprochen handelt es sich hierbei um ein 286 m<sup>2</sup> großes und über die Heinrich-Heine-Straße voll erschlossenes Grundstück. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt neben einer bereits auf dem Nachbargrundstück bestehenden baulichen Anlage, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund, dass durch die Inanspruchnahme eines diese geringe Quadratmeterzahl umfassenden Grundstücks, das zudem keilförmig in den Siedlungskörper ragt, werden landwirtschaftliche Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt.***

Auch wenn die verursachte Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft als gering zu werten ist, sollte die Planung vor dem dargestellten Hintergrund doch nochmals kritisch hinterfragt werden.

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

***Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat sich mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sorgfältig befasst und gelangt auch vor diesem Hintergrund zu der Auffassung, dass die hier vorgesehene Planung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.***

Wird an dieser festgehalten, bitten wir zu Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft entweder auf Ökokontomaßnahmen, gegebenenfalls auch der HLG, oder aber Maßnahmen im Wald zurückzugreifen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs von 7.233 Biotopwertpunkten erfolgt über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach.***

Seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Gemäß Darstellung des Landschaftsplanes ist das von der Planung betroffene Grundstück Teil einer „Fläche mit vertraglich vereinbarten Leistungen und investiven Maßnahmen nach dem Hessischen Landschaftspflegeprogramm, Flächen für Maßnahmen nach dem Programm zur Biotopvernetzung im Rahmen des kommunalen Finanz- und Lastenausgleichs, und Fläche zu Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege“. Im weiteren Verfahren ist daher zu klären, welche Belastungen auf der Fläche liegen und wie diese im Rahmen der Gesamtabwägung abgearbeitet werden können.

***Der Hinweis wird zurückgewiesen.***

***Das Gesamtgrundstück aus dem nun ein Teil für die Erweiterung des Besonderen Wohngebietes herausparzelliert wurde befindet sich im Eigentum der Antragsteller, war nie verpachtet und wird seit jeher als Streuobstwiese selbst genutzt. Es liegen also keine Belastungen auf dieser Fläche.***

Hinsichtlich der Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange (Nr. 3 der Begründung) bleibt darauf hinzuweisen, dass die Kompensation primär im Plangebiet erfolgen soll. Die Planung der damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen sollte möglichst mit der UNB abgestimmt werden.

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

***Das 286 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück ist eindeutig zu klein, um weitere Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich festzusetzen. Entsprechend der Anregung des Amtes für den ländlichen Raum erfolgt die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs durch Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach.***

Die im Rahmen des Umweltberichtes dargelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erscheint nicht in allen Punkten nachvollziehbar. So wird die als „mäßig, intensiv genutzte Frischwiese“ dargestellte Fläche unsererseits als höherwertig erachtet. Eine entsprechende Anpassung des Biotopwertes erscheint an dieser Stelle notwendig.

***Der Hinweis wird zurückgewiesen.***

***Die Kartierung des Plangebietes erfolgte Ende Mai und damit zu einer optimalen Jahreszeit um Zustand und Wertigkeit des betroffenen Grünlandes sicher einzuschätzen. Aufgrund der angetroffenen Artenzusammensetzung wurde der Bestand als „mäßig intensiv genutzte Frischwiese“ eingestuft. Der gegenüber dem in der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) aufgeführten Standard-Nutzungstyp „06.320 Intensiv genutzte Frischwiese“ (mit 27 Wertpunkten/m<sup>2</sup>) leicht besseren Ausstattung wurde mit einem Korrekturzuschlag von 3 Wertpunkten/m<sup>2</sup> ausreichend Rechnung getragen.***

Unbeschadet des § 15 Abs. 3 BNatSchG muss im Falle der Inanspruchnahme externer Kompensationsflächen deren ggf. damit verbundene Nutzungsänderung ebenfalls Teil der Gesamtabwägung sein.

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

***Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan einbezogen. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach.***

Die entsprechende Verwertbarkeit der Kompensationsgrundstücke ist spätestens zum Zeitpunkt des Eintritts einer Planreife nach § 33 BauGB sicherzustellen.

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

***Da die Kompensation über das städtische Ökokonto erfolgt entfällt der erbetene Nachweis.***

Im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betrachtung des Gebietes erscheint die faunistische Erhebung recht oberflächlich und bedarf einer konkreteren Aussage über das Vorkommen relevanter Tierarten.

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

**Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung besitzt aufgrund der gegebenen Habitatausstattung keine besonderen Funktionen für den Artenschutz. Insbesondere ist das vorhandene Grünland nur sehr kleinflächig und ohne besonderen Artenreichtum oder bestimmte Zielarten des Artenschutzes wie z.B. Großer Wiesenknopf ausgeprägt sowie sind die vorhandenen Obstbäume lediglich jüngeren bis max. mittleren Alters, nur in geringer Anzahl vorhanden sowie ohne besondere Ausstattung wie z.B. Baumhöhlen. Da vorliegend keine besonderen artenschutzrechtlichen Funktionen zu erwarten sind, wurde keine eigenständige detaillierte tierökologische Erhebung vorgenommen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf allgemein verbreitete Vogelarten wurde gleichwohl vorsorgend der artenschutzrechtliche Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden dürfen. Die gewählte Vorgehensweise erscheint bei der vorliegenden Planung als sinnvoll und ausreichend.**

## **2. Netzdienste Rhein-Main GmbH (NRM)**

Schreiben vom 16.08.2013

Auf Ihre Anfrage vom 30.07.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass nach Rücksprache mit unseren zuständigen Fachabteilungen, gegenüber dem Bebauungsplan Am Belzbecker, 6. Änderung und Ergänzung, grundsätzlich keine Einwände bestehen. Wir berufen uns daher auf unser Schreiben zur 5. Änderung des Bebauungsplans vom 09.08.2011, welches ebenfalls für die Einbeziehung des Flurstücks Flur 3 Nr. 18/1 gilt und Bestand behält.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**In der angesprochenen Stellungnahme zur 5. Änderung vom 09.08.2011 weist NRM Netzdienste Rhein-Main im Wesentlichen darauf hin, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befänden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten seien, dass zur Zeit keine Baumaßnahmen geplant seien und dass NRM bereits auf Planungsebene einzubeziehen sei, wenn eine Versorgung mit Erdgas geplant ist. Ebenso seien bestehende Leitungstrassen bei einer Veräußerung der Grundstücke dinglich zu sichern und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung von Grünflächen zu beachten.**

**Die vorgetragenen Anregungen stehen dem Vollzug des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ 6. Änderung und Ergänzung nicht entgegen.**

## **3. Regierungspräsidium Darmstadt**

Schreiben vom 27.08.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-14

Aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“

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

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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme des HTK vom 27.08.2013 keine Stellungnahme abgegeben, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.**

Aus Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen die 6. Änderung und Ergänzung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Forderungen gestellt.

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

Seitens des Dezernats Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Das Gebiet obiger Planung wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weiter Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

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

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

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

***Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ist erfolgt und diese haben mit Schreiben vom 23.08.2013 mitgeteilt, dass die Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. t***

**4. Syna GmbH  
Schreiben vom 13.08.2013**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.08.2013, 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 keine Bedenken anzumelden, da keine Versorgungsanlagen der Syna GmbH betroffen werden.

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

Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans entnehmen.

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

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

**II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entfällt.

### **III. Entwurfsbeschluss**

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan mit Textteil (Planstand: 15.10.2013)
2. Begründung (Planstand: 15.10.2013)
3. Umweltbericht (Planstand: 15.10.2013)