



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

21. November 2019

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **27.11.2019**
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 31. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

- 1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/29/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.10.2019
- 1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/30/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2019

2. Beratungspunkte

- 2.1 65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse
Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen
Vorlage: 209/2019
- 2.2 60-18-14 Städtebauliches Konzept Wohnquartier "Auf der Dörrwiese"
Vorlage: 323/2019
- 2.3 Vorbereitung, Begleitung und Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Entwicklung der Baugebiete Westerfeld-West 3. und 4. BA sowie GE Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)
- Ausschreibung Projektentwickler (Treuhänder)
Vorlage: 277/2019
- 2.4 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 280/2019

2.5 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 312/2019

2.6 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 324/2019

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Stellungnahme vom HSGB bezüglich der rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und
Stellplätzen
Vorlage: 290/2019

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Folgende Gäste werden eingeladen:

Hessen-Mobil	zu TOP 2.1
Herr Schmidt-Winterstein, Piplus	zu TOP 2.1
Frau Faller, Planungsbüro DreiEins	zu TOP 2.2
Frau Baltabol, Planungsbüro DreiEins	zu TOP 2.2
Frau Schade, Plan ES	zu TOP 2.3
Herr Dr. Kemper, HFK Rechtsanwälte	zu TOP 2.3
Frau Schulze, AG Klima + Umwelt	
Herr Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung	
Herr Homm, AG Siedlungsentwicklung	

Herr Homm, AG Siedlungsentwicklung
Herr Schubert, Seniorenbeirat

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

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:

Herr Pauli informiert, dass Hessenmobil kurzfristig abgesagt hat, sodass er den TOP 2.1 zurückziehe.

Artur Otto regt an, dass sich der Fachplaner die Bushaltestellen am Schloss in Ober-Mörlen anschaut. Diese seien nach dem neusten Stand der Technik und Regelwerk errichtet und genehmigt.

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/29/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.10.2019

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/29/2019 des Bauausschusses am 19.10.2019 zu genehmigen.

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

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/30/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2019

Änderung Protokoll Sitzung des Bauausschuss vom 15.08.2019 (Nr. XII/27/2019) zu 2.1 Seite 4 unter Anmerkungen:

Herr Fleischer stellt klar, dass seine Aussage wie folgt dargestellt werden soll:

Der Magistrat/Bürgermeister sollte kein Projekt mehr in einer Finanzgröße bis 50.000 € alleine anstoßen können.

Regina Schirner bittet um Berichtigung des Protokolls:

Bei TOP 2.3 habe sie den Pflanzgarten befürwortet. Allerdings solle kein Geld mit dem Pflanzgarten verdient, sondern für den eigenen Wald genutzt werden.

Der Vorsitzende lässt sodann über das berichtigte Protokoll abstimmen.

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/30/2019 des Bauausschusses am 23.10.2019 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

2.1 65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen Vorlage: 209/2019

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis: Abgesetzt

2.2 60-18-14 Städtebauliches Konzept Wohnquartier "Auf der Dörrwiese" Vorlage: 323/2019

Zu Beginn wird das städtebauliche Konzept von Frau Faller und Frau Baltabol vom Planungsbüro DreiEins vorgestellt.

Guntram Löffler fragt nach dem Abfluss des Verkehrs, da mit ca. 300 PKW für das Gebiet zu rechnen ist.

Frau Baltabol erläutert, dass laut dem Verkehrskonzept, welches im Vorfeld zur Planung erstellt wurde, eine Zunahme des Verkehrs keine Probleme darstellen würde.

Dr. Jürgen Göbel findet es positiv, dass die Oberfläche autofrei bleiben soll, allerdings merkt er an, dass deshalb eine sehr große Tiefgarage geplant sei, die voraussichtlich hohe Baukosten verursachen wird. Dies ist nicht im Sinne der SPD, da bezahlbarer Wohnraum gebraucht wird. Es wird ein Antrag gestellt Ziffer 3 zu ergänzen und 30 % sozialen Wohnungsbau festzusetzen. Über den Antrag wurde nicht abgestimmt.

Des Weiteren betont Dr. Jürgen Göbel, dass es sich derzeit um ein Konzept handle und noch nicht um eine fertige Planung. Bei der Planung sind die Öffentlichkeit bzw. die Bürger mit einzubeziehen.

Cornelia Scheer möchte genaueres über die Vergabe der Leistungen erläutern. Zudem merkt sie an, dass keine Folgekosten berücksichtigt wurden und es noch keine konkrete Lösung zur Verlegung des Tennisplatzes gebe und wer die Kosten dafür trage.

Thomas Pauli erläutert, dass es sich bisher noch um ein Konzept handle. Es besteht die Überlegung, die Tennisplätze, wie auch den Sportplatz von Anspach, nach Hausen-Arnstach zu verlegen. Über Kosten kann derzeit noch keine Auskunft gegeben werden.

Anmerkung:

Die Vergabe der Gutachten und des städtebaulichen Konzeptes hat der Magistrat beschlossen.

Bernd Töpferwien regt an zu prüfen, ob der Basketballplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Auf der Hochwiese für Besucherstellplätze genutzt werden kann.

Guntram Löffler weist auf die Bachverrohrung des Spießbaches hin und fragt nach, ob diese in der Planung, insbesondere im Hinblick auf die Tiefgaragen, berücksichtigt wurde. Darüberhinaus gefällt ihm der Erhalt der Streuobstwiese, allerdings gibt er die Folgekosten bezüglich der Pflege der öffentlichen Flächen zu bedenken.

Cornelia Scheer fragt an, ob die Stadt auch die Förderung bekomme, wenn das Konzept nicht umgesetzt werde.

Thomas Pauli führt aus, dass es bei der Förderung um das Konzept gehe und die Stadt somit auch bei einer unterbleibenden Umsetzung die Förderung erhalte.

Hans-Peter Fleischer fordert einen Überblick der Gesamtkosten und der Förderkosten.

Anmerkung:

Insgesamt wurden für die Gutachten und das städtebauliche Konzept 38.353,57 € ausgegeben. 80% (30.600 €) wurden gefördert. Somit hat die Stadt für das städtebauliche Konzept 7.753,57 € bezahlt.

Birger Strutz von der CDU spricht sich gegen das vorgelegte Konzept aus. Die CDU sei bei der Abstimmung der Fläche im Rahmen des ISEK's bereits gegen die Anmeldung der Fläche Dörrwiese gewesen. Die im Konzept geplante Bebauung sei zu dicht. Zudem weist er auf zu viele ungeklärte Punkte hin. Es gebe keine Informationen über Folgekosten, die Frischluftschneise, Verkehrsentwicklung, ob das Trinkwasser ausreiche, ob die Kitaplätze ausreichen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, das städtebauliche Konzept zur Kenntnis zu nehmen und, sobald der Regionale Flächennutzungsplan geändert sei und das Bauland zur Verfügung stehe, die Vorlage erneut dem Bauausschuss vorzulegen. Er bringt diesen Vorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. das städtebauliche Konzept zur Kenntnis zu nehmen und
2. sobald der Regionale Flächennutzungsplan geändert ist und das Bauland zur Verfügung steht, ist die Vorlage zur Entscheidung über das weitere Vorgehen dem Bauausschuss erneut vorzulegen.

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

**2.3 Vorbereitung, Begleitung und Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Entwicklung der Baugebiete Westerfeld-West 3. und 4. BA sowie GE Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)
- Ausschreibung Projektentwickler (Treuhand)
Vorlage: 277/2019**

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes erläutert Dr. Kemper die Aufgaben des Projektentwicklers und die Unterschiede zwischen einem Treuhänder und einem Erschließungsträger.

Jan Muschter fragt nach, warum die Entwicklung des Baugebietes nach außen gegeben wird. Es sei hoheitliche Aufgabe der Stadt das Gebiet zu entwickeln.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt, dass die Stadt die hohen Zwischenfinanzierungen aus dem Haushalt nehmen möchte, da es manchmal längere Zeit, auch über mehrere Jahre, dauern kann, bis ein Gebiet vollständig erschlossen ist und es durch die Grundstücksverkäufe wieder Einnahmen gibt. Zudem habe man immer 10 % Erschließungskosten zu tragen. Usingen habe gute Erfahrungen bei der Entwicklung von Schleichenbach II gemacht und er rechne nicht mit einem Minus.

Elisabeth Schade vom Planungsbüro PlanES führt aus, dass sich derzeit viele Kommunen an einem Projektentwickler bedienen. Rodenbach habe gerade ihren Treuhänder gefunden und stecke in der Grundstücksakquise. Als weiteres Beispiel nennt Frau Schade Niederdorfelden, die derzeit die Erschließung herstellen.

Artur Otto fragt nach, ob es denn genug Projektentwickler geben würde, die Interesse hätten ein solches Gebiet zu entwickeln. Des Weiteren führt er aus, dass in der Präambel des Vertrages die Erzielung des Gewinnes bei der Entwicklung des Baulandes als Ziel auszuführen sei. Ebenso ist das letzte Wort im § 7 „Stadtvertretung“ nicht genau definiert, hier sollte festgelegt werden, wer den letzten Bescheid erstellt. Zudem fragt er nach der Regelung mit der Pauschalvergütung, ob dies ohne konkreten Leistungsnachweis nach §9 branchenüblich sei und warum der Gerichtsstand Frankfurt und nicht Bad Homburg sei?

Dr. Kemper erläutert, dass es einige Projektentwickler gibt, die Interesse hätten, ein solches Gebiet zu entwickeln. Die Anregung zur Präambel wird aufgenommen. Der Pauschalvergütung liegen klare Kalkulationen zu Grunde und der Leistungsnachweis sei mit der Schlussrechnung zu erbringen. Es sei eine große Transparenz vorgesehen. Bad Homburg habe kein Landgericht und kein Verwaltungsgericht und da der Streitwert nicht unter 5000 € liegen werde, sei Frankfurt zuständig.

Birger Strutz führt aus, dass die CDU keinen Projektentwickler möchte, da man mit der Nassauischen Heimstätte in der Vergangenheit negative Erfahrungen gemacht habe. Seit 2016 wird Transparenz in Neu-Anspach großgeschrieben. Er möchte wissen, wie die Stadt im Verfahren noch eingreifen könne.

Thomas Pauli erklärt, dass die Stadt u.a. immer noch Mitwirkungspflicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung der Grundstückspreise habe.

Dr. Jürgen Göbel sieht nach dem Vertrag die Entscheidungsbefugnisse bei der Stadt. Er fragt nach, ob der Projektentwickler durch die Pauschalhonorare nicht in seiner Leistung gebremst wird.

Dr. Kemper führt aus, dass dies der Vorteil des Treuhänders gegenüber dem Erschließungsträgers sei. Die Entscheidungen bleiben bei der Stadt. Die Pauschalen haben deshalb auch noch Stufen eingebaut, sodass trotzdem eine gute Arbeit vom Treuhänder zu erwarten sei.

Andreas Moses stellt fest, dass alle an dem Vertrag verdienen, nur nicht die Stadt. Allerdings hält er fest, dass der Bürgermeister zutreffend gesagt habe, dass die Stadt für die Finanzierung der Erschließung einen Projektentwickler brauche. Darüber hinaus sei es ihm nicht bekannt, dass es einen Stellenabbau gegeben habe, deswegen könne das restliche Verfahren von der Verwaltung geleistet werden. Somit solle nur die Erschließung bzw. Vorfinanzierung über einen Projektentwickler bzw. Treuhänder abgedeckt werden.

Thomas Pauli erläutert, dass die Erschließung immer von einem Fachingenieur geplant und durchgeführt (Umsetzung und Bauleitung vor Ort) wird. Das Bebauungsplanverfahren und die Gutachten werden ebenso über Fachbüros beauftragt. Der Rest wird von der Verwaltung geleistet. Es soll ein Testlauf für weitere Flächen sein.

Birger Strutz fragt, ob die Stadt im Zweifel haften muss.

Dr. Kemper verweist auf den § 14 im Vertrag, darin ist geregelt, dass der Treuhänder durchhaftet.

Herr Homm von der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen teilt die Einschätzung von Andreas Moses. Der Treuhänder verdient sehr viel Geld, welches der Stadt gleichzeitig verloren geht. Er fragt nach, ob die Stadt die Finanzierung nicht leisten will oder kann. Herr Homm regt eine Lösung mit Vorschüssen durch die Grundstückskäufer an.

Thomas Pauli antwortet darauf, dass die Stadt die Finanzierung nicht leisten kann.

Bernd Töpferwien sieht ebenso das Finanzierungsproblem. Er schlägt eine Aufstellung der Leistungen vor, die von der Verwaltung abgedeckt werden können und welche extern vergeben werden müssen.

Holger Bellino sieht Westerfeld West 3.+4. BA als eine überschaubare Fläche an, die eigenständig von der Stadt entwickelt werden könne, erst bei einer größeren Fläche solle ein Versuch mit einem Projektentwickler gestartet werden, denn wenn nicht alles glatt laufe, beschwerten sich die Bürger bei der Verwaltung und bei der Politik und nicht beim Projektentwickler.

Kevin Kulp fasst zusammen, dass derzeit noch einige Punkte unklar sind, insbesondere die wirtschaftlichen Vorteile und welche Haftungsrisiken für die Stadt bestehen. Deshalb stellt er den Antrag, dass die Verwaltung die wirtschaftlichen Vorteile und die Haftungsrisiken darlegen soll, sowie eine Liste welche Leistungen von der Stadt erbracht werden können und welche extern vergeben werden müssen.

Bernd Töpferwien stimmt Kevin Kulp zu. Es muss ein Nachweis erbracht werden, dass der Treuhänder kostengünstiger ist, als die 10 % Erschließungskosten, die von der Stadt zu tragen sind, wenn sie das Baugebiet selbst entwickelt.

Andreas Moses schlägt vor den Tagesordnungspunkt zu verschieben. Fragen können bis zum Jahresende bei der Verwaltung eingereicht werden. Er bringt diesen Vorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,
die Vorlage zu verschieben und folgende Unterlagen zur nächsten Beschlussvorlage vorzulegen:

1. eine Darstellung der wirtschaftlichen Vorteile,
2. eine Erklärung der Haftungsrisiken der Stadt und
3. eine Aufstellung der bisher selbsterbrachten Leistungen und der externen beauftragten Leistungen.

Beratungsergebnis:6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.4 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 280/2019**

Regina Schirmer sieht es positiv, dass die Fläche dem Kindergarten zugeschlagen wird. Ungeachtet dessen wird ein Kindertagesstättenkonzept benötigt.

Jan Muschter stellt einen Antrag das Wort „potentiell“ aus dem Beschluss zu streichen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 46 Flurstück 273/4 teilweise.

Planziel ist die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche, um eine Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte Abenteuerland zu sichern.

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

**2.5 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 312/2019**

Der TOP wird vom Bürgermeister Thomas Pauli kurzfristig zurückgezogen.

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis:Abgesetzt

**2.6 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 324/2019**

Der TOP wird vom Bürgermeister Thomas Pauli kurzfristig zurückgezogen.

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis:Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Stellungnahme vom HSGB bezüglich der rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und Stellplätzen Vorlage: 290/2019

Mitteilung:

Die Arbeitsgruppe „Siedlung und Wohnen“ hat am 03. September 2019 in einer Mail Bedenken bezüglich der Stellplatzsatzung geäußert.

Dabei ging es speziell um die Tatsache, dass Eigentumswohnungen scheinbar auch ohne Stellplatz verkauft werden. Zwar werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, jedoch existiert keine rechtliche Verknüpfung zwischen Wohnung und Stellplatz. Aufgrund dieser Tatsache stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die betreffenden Wohnungen nur mit dazugehörigen Stellplatz verkaufen zu können?

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat am 24. September 2019 folgende Stellungnahme zu der Thematik abgegeben:

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann sich in der Praxis tatsächlich die Problematik ergeben, dass zwar die erforderlichen Stellplätze in voller Zahl errichtet werden, diese in der Folge durch den Bauherrn jedoch nicht gezielt den einzelnen Wohneinheiten zugewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass einige der späteren Wohnungskäufer mehrere Stellplätze erwerben, andere dagegen gar keinen.

Insofern gehen wir davon aus, dass es nicht zulässig ist, über eine Auflage in der Baugenehmigung vorzuschreiben, dass die Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind bzw. diese mit ihr eine wirtschaftliche Einheit zu bilden haben. Bei einer Auflage zu einem Verwaltungsakt handelt es sich um eine Nebenbestimmung im Sinne des § 36 HVwVfG. Für die Baugenehmigung ergibt sich aus § 74 Abs. 4 HBO zusätzlich, dass diese unter Auflagen erteilt werden kann. Da im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO, das inzwischen für alle Bauvorhaben außer den Sonderbauten anzuwenden ist, das Bauordnungsrecht nicht zum Prüfungsumfang durch die Bauaufsichtsbehörde gehört, wird teilweise die Ansicht vertreten, dass aus diesem Grund auch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung unzulässig ist, die die Einhaltung nicht prüfenden Bauordnungsrechts sicherstellen soll (vgl. Hornmann, HBO, § 64, RN 98 a). Andere Stimmen gehen davon aus, dass das Bauordnungsrecht zwar nicht zum zwingenden Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehört, dies allerdings nicht ausschließt, dass die Bauaufsichtsbehörde auch bauordnungsrechtliche Vorschriften prüfen darf, da sie ansonsten gezwungen wäre, den Antrag trotz eines Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht sehenden Auges zu genehmigen und erst im Nachhinein repressiv tätig werden zu können (Griebeling in Rasch/Schaetzell - HBO, § 57, Zif. 2.2). Folgt man dieser Auffassung, ist es durchaus möglich, eine Baugenehmigung auch mit Nebenbestimmungen zu versehen, die sich auf das Bauordnungsrecht beziehen.

Zu beachten ist aber dennoch, dass nach § 36 Abs. 1 HVwVfG ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur dann versehen werden darf, wenn diese durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Hieraus folgt, dass Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen nur zulässig sind, wenn sie entweder die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sicherstellen sollen oder im Rahmen einer Ermessensentscheidung über Ausnahmen bzw. Befreiungen erlassen werden (Kopp/Ramsauer - VwVfG, § 36, RN 11 b). Vorliegend handelt es sich bei den Vorgaben Ihrer kommunalen Stellplatzsatzung um Vorgaben, die für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und damit für dessen Genehmigungsfähigkeit maßgeblich sind. Allerdings regelt § 2 Abs. 1 Ihrer Stellplatzsatzung, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Stellplatzpflicht knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an. Diese Voraussetzung ist jedoch dann erfüllt, wenn der Bauherr sämtliche notwendige Stellplätze errichtet. Eine Auflage zur Baugenehmigung, die regelt, dass die Stellplätze eine wirtschaftliche Einheit mit den einzelnen Wohneinheiten innerhalb der gesamten baulichen Anlage bilden müssen, würde über das hinausgehen, was die Genehmigungsfähigkeit hier rechtlich voraussetzt. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass es rechtlich nicht möglich ist, eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

§ 52 HBO bildet die Grundlage dafür, dass die Gemeinden festlegen dürfen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen notwendige Stellplätze zu errichten sind. Die kommunale Stellplatzpflicht ist damit Grundlage für die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens und somit auch für die Baugenehmigung. Die Ermächtigung in § 52 HBO knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an und nicht an ihre einzelnen Teile. Ebenso ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens nach § 74 HBO ein bestimmtes Vorhaben, wobei der Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens gilt, der es verbietet, das Vorhaben in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen (Hornmann, HBO, § 64, RN 5).

Insofern ist es durchaus fraglich, ob es rechtlich zulässig ist, in der Stellplatzsatzung die Herstellungspflicht auf einzelne Teile des Gesamtvorhabens zu beziehen und damit auch die baurechtliche Zulässigkeit des Gesamtvorhabens hiervon abhängig zu machen, wenn das Gesamtvorhaben eigentlich rechtlich zulässig wäre. Ein weiterer Aspekt, der gegen eine Einzelbetrachtung der Wohneinheiten spricht, ergibt sich indirekt aus der E-Mail der AG Siedlung + Wohnen: nämlich aus der Tatsache, dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzsatzung das Ergebnis in einer Kommazahl bestehen kann. Da § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung vorsieht, dass in diesem Fall ab einem Wert der ersten Dezimalstelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden ist, stellt dies grundsätzlich kein Problem dar, eröffnet den Kommunen aber auch die Möglichkeit z.B. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern. Dies wiederum kann aber zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Stellplatzzahl führen, je nachdem, ob das Vorhaben insgesamt oder die Wohneinheiten einzeln betrachtet werden.

Beispiel:

- Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten
- Notwendige Stellplätze für das gesamte Vorhaben: $10 \times 1,5 = 15$ Stellplätze
- Bei Einzelbetrachtung:
 - Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze notwendig
- gem. § 4 Abs. 6 aufzurunden auf 2 Stellplätze
- 2 Stellplätze je Wohneinheit \times 10 Wohneinheiten insgesamt = 20 Stellplätze

Dieses Beispiel zeigt, dass es - je nach Betrachtung - zu einer unterschiedlichen Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben insgesamt führen kann. Hierbei kann es sich u.E. nicht um eine angemessene Herangehensweise handeln, die einer Prüfung nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip standhalten würde.

Rechtsprechung, die sich mit dieser Problematik auseinandersetzt ist uns nicht bekannt. Aus oben genannten Gründen würde eine entsprechende Regelung in Ihrer Stellplatzsatzung damit einem erheblichen rechtlichen Risiko ausgesetzt sein. Soll die Entstehung der oben dargestellten Problematik in der Zukunft verhindert werden, wäre allenfalls daran zu denken, ob dies nicht vertraglich geregelt werden könnte.

Eine vertragliche Regelung z. B. würde dann in Betracht kommen, wenn der Vorhabenträger zur Errichtung seines Vorhabens ein Grundstück von der Stadt erwirbt oder wenn dieser zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende vertragliche Verpflichtung Wirkung nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern, also zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger entfaltet, wohingegen eine Weitergabe an mögliche Rechtsnachfolger nicht gewährleistet werden kann. Somit würde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nicht verhindern können, dass es in Zukunft zu einer getrennten Veräußerung von Wohnung und Stellplatz kommt.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler weist darauf hin, dass, wenn die Hecken in der Wolfsgasse geschnitten werden, die Obstbäume bitte nicht mitgeschnitten werden sollen.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste weitergegeben.

4.2 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler regt an, ein Konzept zu erstellen, wie die Feldholzhecken zu pflegen und schneiden sind.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste weitergegeben.

4.3 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler weist daraufhin, dass der Teich auf dem Friedhof Seibelhohl verlandet. Dieser müsste in den nächsten Jahren saniert werden. Es sollte im Haushalt eine entsprechende Haushaltsposition gebildet werden.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste weitergegeben.

4.4 Anfragen und Anregungen

Christian von der Schmitt bittet darum, dass bei einem Ausfall der Ampel vor dem Hochtaunusstift zu Schulwegzeiten ein Mitarbeiter der Stadtpolizei den Fußgängerverkehr regelt, da die Ampel vor allem von Kindern auf dem Weg in die Schule und in den Kindergarten genutzt wird.

Thomas Pauli antwortet, dass, wenn die Stadt davon Kenntnis hat, ein Stadtpolizist zur Regulierung des Verkehrs geschickt wird.

4.5 Anfragen und Anregungen

Artur Otto bittet darum, dass seine Anfrage aus der letzten Sitzung bezüglich der Ampelschaltung bearbeitet wird.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.

Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Sarah Corell
Schriftführerin



Datum, 01.08.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/209/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	13.08.2019	
Bauausschuss	21.08.2019	
Bauausschuss	23.10.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse

Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen

Sachdarstellung:

Im Zuge der barrierefreien Umbauten von Bushaltestellen wird auch die Haltestelle Breitesstrasse vor der Volksbank komplett erneuert. Diese Maßnahme ist im Förderantrag 2019/2020 eingestellt und soll auch im Jahr 2020 umgesetzt werden.

Hinter dieser Bushaltestelle befindet sich der öffentliche Vorplatz zur Volksbank, der schon seit Jahren immer mehr Probleme bereitet, bezüglich Stürzen von Bürgern und sehr aufwendige Pflasterausbesserungen.

Im Zuge der Neuherstellung der Bushaltestelle schlägt die Bauverwaltung vor, auch den hinteren Bereich zu erneuern. Diesbezüglich wurde das Ing. Büro P!plus mit einem kleinen Vorentwurf samt Kostenschätzung beauftragt um eine günstige und pflegeleichte Lösung zu erarbeiten. Das Ing. Büro P!plus wurde beauftragt, da diese auch alle Bushaltestellen komplett vom Förderantrag bis zur Ausführung betreuen.

Die nun vorgelegte Planung (Anlage 1) sieht eine einfache Rechteckpflasterung vor, sämtliche Infotafeln, Fahrradständer, Bäume, Fahnenmaste, Bänke und Mülleimer bleiben in Ihrer jetzigen Anzahl bestehen. Lediglich der schon seit Jahren defekte Brunnenlauf wird ersatzlos entfernt und die große Baumeinfassung optisch verändert und freundlicher gestaltet. Neu hinzu kommt eine Bodenhülse für einen Weihnachtsbau samt Elektroanschluß.

Kontakte mit der Volksbank führten zu folgenden Ergebnissen:

- Die Volksbank hat keine Interesse am Kauf des Vorplatzgrundstücks
- Die Volksbank wird sich an den Baukosten nicht beteiligen

Die Kosten für die Neugestaltung des Platzes belaufen sich gemäß Kostenberechnung (Anlage 2) auf 89.250 EUR. Diese Mittel zzgl. anfallenden Nebenkosten, werden im Haushalt 2020 investiv eingestellt.

Die Bauverwaltung empfiehlt somit, die Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse weiter durch das Ing. Büro P!plus planen zu lassen, sowie die Maßnahme als eigenes LOS im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen mit auszuschreiben. Dieses hat den Vorteil, dass die Gesamtsumme inkl. aller Bushaltestellen

erhöht wird und so besser Einheitspreise erzielt werden können. Des Weiteren kann bei einer losweisen Vergabe auch ein Los nicht beauftragt werden, sollten hier die Marktpreise völlig übersteuert sein.

Die Bauverwaltung wird weiterhin ein Angebot für die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) bis 8 (Oberbauleitung) beim Ing. Büro Pplus einholen und nach entsprechender Prüfung beauftragen.

Die Finanzierung der Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse erfolgt über die Investivnummer 541-51 die im Haushalt 2020 eingestellt wird. Alle bis dahin anfallenden Planungskosten werden über die Haushaltsstelle 547-02 barrierefreie Bushaltestellen abgedeckt, wo ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

Die Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse wird im Zuge des Bushaltestellenumbaus umgesetzt werden, der Zeitraum ist abhängig vom Fördermittelbescheid durch Hessen Mobil.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Die Bauverwaltung wird beim ING. Büro Pplus ein Angebot für die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) bis 8 (Oberbauleitung) einholen und nach entsprechender positiver Prüfung beauftragen.

2. Das Ing. Büro Pplus wird nach positiver Prüfung mit der planerischen Fortführung der Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse beauftragt.

Die Baumaßnahme wird als eigenes LOS im Zuge der barrierefreien Umbauten von Bushaltestellen mit ausgeschrieben.

3. Die Finanzierung der Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse erfolgt über die Investivnummer 541-51 die im Haushalt 2020 eingestellt wird. Alle bis dahin anfallenden Planungskosten werden über die Haushaltsstelle 547-02 barrierefreie Bushaltestellen abgedeckt, wo ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

Die Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse wird im Zuge des Bushaltestellenumbaus umgesetzt werden, der Zeitraum ist abhängig vom Fördermittelbescheid durch Hessen Mobil.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage 1 = Lageplan
Anlage 2 = Kostenberechnung

Haushaltsrechtlich geprüft:

Keine haushaltsrechtliche Zustimmung. Haushaltsmittel für diese Maßnahmen stehen weder im Haushalt 2019 noch als Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2020 bereit. Es handelt sich nicht um eine dringend

notwendige oder unaufschiebbare Maßnahme.



KOSTENBERECHNUNG

Barrierefreier Umbau von
Bushaltestellen 2019

Umbau der Platzfläche
Breitestraße (L 3270)

Stadt Neu-Anspach

Bauherr:

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach



Juli 2019



Ingenieurbüro für Tiefbauplanung
Auf dem Hohenstein 5 • 61231 Bad Nauheim

Inhaltsverzeichnis

1	Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)	1
1.1	Baustellen- und Verkehrssicherung	1
1.2	Erd- und Abbrucharbeiten	1
1.3	Erschwernisse	4
1.4	Straßenentwässerung	4
1.5	Beleuchtung	5
1.6	Ungebundene Tragschichten	6
1.7	Randeinfassungen und Entwässerungsrinnen	6
1.8	Asphaltbefestigungen	7
1.9	Pflaster- und Plattenbefestigungen	8
1.10	Regulierungsarbeiten und Mobiliar	9
1.11	Transport und Entsorgung	11
1.12	Zur Rundung	11
	Zusammenstellung	12

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
1	Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)				
1.1	Baustellen- und Verkehrssicherung				
1.1.1	Zusätzliche Verkehrszeichen liefern und aufstellen	5	St	25,00	125,00
1.1.2	Zusätzliche Absperrschranke mit Blinklichtern einrichten	4	St	40,00	160,00
1.1.3	Mobile Absturzsicherung für Fußgänger einrichten, umsetzen, vorhalten und abbauen.	1	psch	200,00	200,00
1.1.4	Mobile Laufbrücken für Fußgänger einrichten, umsetzen, vorhalten und abbauen	1	psch	200,00	200,00
	1.1 Baustellen- und Verkehrssicherung				<u>685,00</u>
1.2	Erd- und Abbrucharbeiten				
1.2.1	Sicherung von Grenzsteinen	2	St	20,00	40,00
1.2.2	Schaukästen/Hinweistafeln aufnehmen und entsorgen	2	St	100,00	200,00
1.2.3	Findlinge aufnehmen und entsorgen	17	St	100,00	1.700,00
1.2.4	Verkehrszeichen einschl. Pfosten aufnehmen und lagern	1	St	60,00	60,00
1.2.5	Fahnenmast aufnehmen und lagern	2	St	100,00	200,00
1.2.6	Baumrost aus Gusseisen aufnehmen und entsorgen	2	St	60,00	120,00
1.2.7	Papierkorb einschl. Pfosten aufnehmen und lagern	1	St	60,00	60,00
1.2.8	Papierkorb einschl. Pfosten aufnehmen und entsorgen	2	St	60,00	120,00

Übertrag: 2.500,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 2.500,00
1.2.9	Steintisch aufnehmen und entsorgen				
		1	St	100,00	100,00
1.2.10	Fahrradständer aufnehmen und lagern				
		2	St	60,00	120,00
1.2.11	Bodenhülsen aufnehmen und entsorgen				
		6	St	20,00	120,00
1.2.12	Sitzbank aufnehmen und entsorgen				
		1	St	100,00	100,00
1.2.13	Holzbank auf L-Steinen aufnehmen und entsorgen				
		4	St	50,00	200,00
1.2.14	Betonpfosten aufnehmen und entsorgen				
		2	St	100,00	200,00
1.2.15	Sträucher, Büsche, Bodendecker roden und entsorgen				
		60	m ²	10,00	600,00
1.2.16	Zierkies 40/60 aufnehmen und lagern				
		7	m ²	10,00	70,00
1.2.17	Oberboden gem. DIN 18320 abtragen und lagern				
		8	m ³	25,00	200,00
1.2.18	Oberboden gem. DIN 18320 abtragen und entsorgen				
		4	m ³	60,00	240,00
1.2.19	Aushub von Boden und Stoffen, d i. M. bis 60 cm				
		105	m ³	20,00	2.100,00
1.2.20	Aushub und Lagerung zum Wiedereinbau, d i.M. bis 60 cm				
		2	m ³	20,00	40,00
1.2.21	Handaushub, Zulage				
		2	m ³	75,00	150,00
1.2.22	Stahlbeton, Beton und Mauerwerk abbrechen				
		1	m ³	90,00	90,00

Übertrag: 6.830,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 6.830,00
1.2.23	Asphaltabbruch, Verwertungsklasse A				
		2	m ³	50,00	100,00
1.2.24	Abbruch von Pflaster/Platten				
		280	m ²	10,00	2.800,00
1.2.25	Abbruch und Lagerung von Pflaster/Platten				
		1	m ²	15,00	15,00
1.2.26	Abbruch von Tiefbordsteinen				
		12	m	10,00	120,00
1.2.27	Abbruch von L-Steinen, Höhe bis 80 cm				
		43	m	25,00	1.075,00
1.2.28	Abbruch von Hoch- und Rundbordsteinen				
		12	m	10,00	120,00
1.2.29	Abbruch von Entwässerungsrinnen, b bis 30 cm				
		12	m	10,00	120,00
1.2.30	Gelagerte Bodenabtragmassen profilgerecht einbauen				
		2	m ³	15,00	30,00
1.2.31	Zierkies 40/60 aufnehmen und einbauen				
		7	m ²	10,00	70,00
1.2.32	Oberboden gem. DIN 18320 aufnehmen und andecken				
		8	m ³	20,00	160,00
1.2.33	Reißfestes Unkrautvlies liefern und verlegen				
		38	m ²	6,00	228,00
1.2.34	Rindenmulch liefern und einbauen				
		37	m ³	6,00	222,00
1.2.35	Schachtabdeckungen aufnehmen und abfahren				
		3	St	60,00	180,00
1.2.36	Auflageringe aufnehmen und entsorgen				
		3	St	30,00	90,00
				1.2 Erd- und Abbrucharbeiten	<u>12.160,00</u>

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
1.3	Erschwernisse				
1.3.1	Erschwernis für Arbeiten entlang Einfriedigungen				
		35	m	5,00	175,00
1.3.2	Betonüberstände abstemmen				
		30	m	10,00	300,00
1.3.3	Erschwernis für längs laufende Kabel				
		42	m	15,00	630,00
1.3.4	Erschwernis für quer laufende Kabel				
		5	St	50,00	250,00
1.3.5	Baumschutz				
		3	St	200,00	600,00
				1.3 Erschwernisse	<u>1.955,00</u>
1.4	Straßenentwässerung				
1.4.1	Grabenaushub für Straßenentwässerung				
		10	m ³	50,00	500,00
1.4.2	Handaushub, Zulage				
		2	m ³	75,00	150,00
1.4.3	Erschwernis bei Leitungskreuzungen, b bis 0,25 m, Zulage				
		1	St	70,00	70,00
1.4.4	Verbau für Leitungsgraben				
		13	m ²	8,00	104,00
1.4.5	Kanäle bis DN 200 aufnehmen, Zulage				
		2	m	5,00	10,00
1.4.6	Abbruch von Kastenrinnen, b bis 15 cm, einschl. Abfuhr				
		21	m	25,00	525,00
1.4.7	Straßenablaufleitung außer Betrieb nehmen, bis DN 200.				
		1	St	100,00	100,00
1.4.8	Bettungsschicht und Überdeckung herstellen einschl. Lieferung				
		6	m ³	45,00	270,00

Übertrag: 1.729,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 1.729,00
1.4.9	Rohrgrabenverfüllung mit Fremdmaterial 0/32				
		4	m³	35,00	140,00
1.4.10	Abwasserkanal verlegen, DN/OD 160 PP, mind. SN 10				
		8	m	35,00	280,00
1.4.11	Formstücke DN/OD 160 PP, Zulage				
		6	St	25,00	150,00
1.4.12	Abzweig DN/OD 160/160 PP, Zulage				
		1	St	60,00	60,00
1.4.13	Reparaturabzweig einbauen, bis DN 300/150				
		1	St	350,00	350,00
1.4.14	Verschlusssteller bis DN/OD 200 PP				
		1	St	20,00	20,00
1.4.15	Kastenrinne ohne Eigengefälle liefern und einbauen, DN 150, I = 1,00m				
		13	m	250,00	3.250,00
1.4.16	Kastenrinne ohne Eigengefälle liefern und einbauen, DN 150, I = 0,50m				
		4	St	200,00	800,00
1.4.17	Kastenrinne DN 150, Eigengefälle 0,50 %, I = 1,00m				
		10	m	250,00	2.500,00
1.4.18	Einlaufkasten liefern und einbauen, Baulänge = 0,50 m, DN 150				
		2	St	400,00	800,00
1.4.19	Gehrungsschnitt an Kastenrinne durchführen				
		6	St	80,00	480,00
				1.4 Straßenentwässerung	<u>10.559,00</u>
1.5	Beleuchtung				
1.5.1	Grabenaushub für Versorgungsleitungen, Graben				
		10	m³	50,00	500,00
1.5.2	Handaushub, Zulage				
		1	m³	75,00	75,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 575,00
1.5.3	Erschwernis bei Leitungskreuzungen, b bis 0,25 m, Zulage				
		3	St	70,00	210,00
1.5.4	Erschwernis bei längs laufenden Kabeln und Kabelbündeln, Zulage				
		5	m	15,00	75,00
1.5.5	Bettung und Überdeckung herstellen				
		6	m ³	45,00	270,00
1.5.6	Rohrgrabenverfüllung mit Fremdmaterial 0/32				
		4	m ³	35,00	140,00
1.5.7	Kabelschutzrohre, Da 110 PVC-U, liefern und verlegen, Stangenware				
		30	m	20,00	600,00
1.5.8	Gelenkbogen Da 110 PVC, liefern und verlegen, Zulage				
		2	St	25,00	50,00
1.5.9	Trassenband für Stromkabel, bauseits gestellt, verlegen				
		30	m	1,00	30,00
1.5.10	Straßenlampenfundament herstellen				
		2	St	350,00	700,00
1.5.11	Bodenstrahler liefern und einbauen				
		2	St	250,00	500,00
				1.5 Beleuchtung	<u>3.150,00</u>
1.6	Ungebundene Tragschichten				
1.6.1	Planum für Verkehrsflächen herstellen				
		320	m ²	3,00	960,00
1.6.2	Frostschuttschicht 0/45 herstellen, d bis 38 cm				
		95	m ³	50,00	4.750,00
				1.6 Ungebundene Tragschichten	<u>5.710,00</u>
1.7	Randbefassungen und Entwässerungsrinnen				
1.7.1	Beton-Tiefbordstein 8 x 25 cm				
		35	m	25,00	875,00
					Übertrag: 875,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 875,00
1.7.2	Beton-Tiefbordstein 8 x 25 cm, als Radiumstein, Zulage				
		22	m	15,00	330,00
1.7.3	Beton-Hochbordstein 12/15/25				
		12	m	40,00	480,00
1.7.4	Übergangstein von Beton-Hoch- auf -Rundbordstein, Zulage				
		1	m	15,00	15,00
1.7.5	Bordsteine trennen				
		10	St	10,00	100,00
1.7.6	Rinne aus Beton-Rinnenplatten, b =30 cm				
		12	m	40,00	480,00
1.7.7	Rinnenplatten trennen, d bis 8 cm				
		2	St	15,00	30,00
	1.7 Randeinfassungen und Entwässerungsrinnen				<u>2.310,00</u>
1.8	Asphaltbefestigungen				
1.8.1	Asphaltbefestigung geradlinig trennen, d bis 25 cm				
		13	m	15,00	195,00
1.8.2	Ungebundene Tragschicht nachverdichten				
		6	m ²	2,00	12,00
1.8.3	Asphalttragschicht AC 22 T S, d = 12 cm, herstellen				
		6	m ²	35,00	210,00
1.8.4	Asphalt-Tragschicht, Zulage Handeinbau				
		6	m ²	10,00	60,00
1.8.5	Unterlage reinigen, Asphalt-Tragschicht				
		6	m ²	1,00	6,00
1.8.6	Bitumenemulsion aufsprühen auf Asphalt-Tragschicht				
		6	m ²	1,00	6,00
1.8.7	Asphaltbinderschicht AC 16 B S, d = 6 cm, herstellen				
		6	m ²	25,00	150,00
					Übertrag: 639,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 639,00
1.8.8	Asphalt-Binderschicht, Zulage Handeinbau				
		6	m ²	10,00	60,00
1.8.9	Unterlage reinigen, Asphalt-Binderschicht				
		6	m ²	1,00	6,00
1.8.10	Bitumenemulsion aufsprühen auf Asphalt-Binderschicht				
		6	m ²	1,00	6,00
1.8.11	Asphaltdeckschicht AC 8 D S, d = 4 cm, herstellen				
		6	m ²	25,00	150,00
1.8.12	Asphalt-Deckschicht, Zulage Handeinbau				
		6	m ²	10,00	60,00
1.8.13	Aufhellung der Asphaltdeckschicht				
		6	m ²	1,00	6,00
1.8.14	Abstumpfungsmaßnahme durchführen				
		6	m ²	1,00	6,00
1.8.15	Anschluss mit Fugenmasse herstellen, Borde und Rinnen				
		12	m	10,00	120,00
1.8.16	Anschluss mit Fugenband herstellen. Längs- und Querfuge				
		13	m	10,00	130,00
				1.8 Asphaltbefestigungen	<u>1.183,00</u>
1.9	Pflaster- und Plattenbefestigungen				
1.9.1	Betonstein-Pflasterdecke für Gehwege, d = 8 cm, grau				
		305	m ²	35,00	10.675,00
1.9.2	Einzeilige Läuferreihe aus Betonsteinpflaster, d = 8 cm, Zulage				
		100	m	5,00	500,00
1.9.3	Pflastersätze für Schachtabdeckungen, Zulage				
		3	St	165,00	495,00
1.9.4	Naßschnitt von Pflastersteinen und Platten				
		150	m	12,00	1.800,00

Übertrag: 13.470,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 13.470,00
1.9.5	Taktile Platten herstellen, Rippenprofil.	3	m ²	160,00	480,00
1.9.6	Natursteinpflaster als einzeilige Läuferreihe im Mörtelbett, Zulage	10	m	20,00	200,00
1.9.7	Natursteinpflaster bis 60 mm verlegen	5	m ²	165,00	825,00
1.9.8	Natursteinpflaster über 60 mm verlegen	2	m ²	165,00	330,00
1.9.9	Pflasterbett und Fugenverfüllung aus Mörtel, Zulage	5	m ²	15,00	75,00
1.9.10	Pflasterdecke aus Betonsteinen aufnehmen und wieder verlegen	1	m ²	45,00	45,00
1.9.11	Pflasterfugenband 5/80 aus PE-Schwerschaum einbauen	85	m	5,00	425,00
1.9.12	Schutz- und Trennlage aus PE-Schwerschaum einbauen, h = 500 mm	30	m	20,00	600,00
				1.9 Pflaster- und Plattenbefestigungen	<u>16.450,00</u>
1.10	Regulierungsarbeiten und Mobiliar				
1.10.1	Ausrichten bzw. Regulieren von Hoch- bzw. Rundbordsteinen	1	m	50,00	50,00
1.10.2	Ausrichten bzw. Regulieren von Entwässerungsrinnen, b = 30 cm	1	m	50,00	50,00
1.10.3	Ausrichten bzw. Regulieren von Flächenbefestigungen	10	m ²	50,00	500,00
1.10.4	Verkehrszeichen einschl. Pfosten versetzen	1	St	150,00	150,00
1.10.5	Papierkorb einschl. Pfosten versetzen	1	St	150,00	150,00

Übertrag: 900,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 900,00
1.10.6	Papierkorb liefern und versetzen	1	St	400,00	400,00
1.10.7	Fundament für Fahnenmast herstellen	2	St	200,00	400,00
1.10.8	Fahnenmast aufnehmen und versetzen	2	St	125,00	250,00
1.10.9	Fundament für Schaukasten herstellen	6	St	100,00	600,00
1.10.10	Schaukasten liefern und versetzen	2	St	1.000,00	2.000,00
1.10.11	Fundament für Sitzbank herstellen	12	St	100,00	1.200,00
1.10.12	Sitzbank liefern und montieren	3	St	600,00	1.800,00
1.10.13	Fahrradständer aufnehmen und versetzen	2	St	300,00	600,00
1.10.14	Baumrost aus Gusseisen liefern und versetzen	2	St	500,00	1.000,00
1.10.15	Bodenhülse für Wahlplakate liefern und einbauen	2	St	100,00	200,00
1.10.16	Bodenhülse für Weihnachtsbaum liefern und einbauen	1	St	150,00	150,00
1.10.17	Starre Schachtabdeckungen liefern und einbauen	3	St	350,00	1.050,00
1.10.18	Schachtabdeckungen mit Mörtel anpassen	3	St	125,00	375,00
1.10.19	Schachtabdeckungen mit Ausgleichsringen anpassen	3	St	25,00	75,00
	1.10 Regulierungsarbeiten und Mobiliar				<u>11.000,00</u>

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
1.11	Transport und Entsorgung				
1.11.1	Abfuhr von Boden und Stoffen, LAGA-Klasse Z0	20	m³	35,00	700,00
1.11.2	Abfuhr von Boden und Stoffen, LAGA-Klasse Z1.1 und Z1.2	25	m³	45,00	1.125,00
1.11.3	Abfuhr von Boden und Stoffen, LAGA-Klasse Z2.	80	m³	60,00	4.800,00
1.11.4	Abfuhr von Beton, Mauerwerk und Stahlbeton	1	m³	50,00	50,00
1.11.5	Abfuhr von Pflaster, Platten und Bordsteinen	36	m³	50,00	1.800,00
1.11.6	Abfuhr von Asphaltaufbruch, Verwertungsklasse A	2	m³	40,00	80,00
	1.11 Transport und Entsorgung				<u>8.555,00</u>
1.12	Zur Rundung				
1.12.1	Zur Rundung	1	psch	1.283,00	1.283,00
	1.12 Zur Rundung				<u>1.283,00</u>
	1 Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)				<u>75.000,00</u>

Zusammenstellung

1.1	Baustellen- und Verkehrssicherung	685,00
1.2	Erd- und Abbrucharbeiten	12.160,00
1.3	Erschwernisse	1.955,00
1.4	Straßenentwässerung	10.559,00
1.5	Beleuchtung	3.150,00
1.6	Ungebundene Tragschichten	5.710,00
1.7	Randeinfassungen und Entwässerungsrinnen	2.310,00
1.8	Asphaltbefestigungen	1.183,00
1.9	Pflaster- und Plattenbefestigungen	16.450,00
1.10	Regulierungsarbeiten und Mobiliar	11.000,00
1.11	Transport und Entsorgung	8.555,00
1.12	Zur Rundung	1.283,00
1	Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)	75.000,00
	Summe	75.000,00
	zzgl. MwSt 19 %	<u>14.250,00</u>
	Gesamtsumme	<u>89.250,00</u>



Datum, 20.11.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/323/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Stadtverordnetenversammlung	05.12.2019	

60-18-14 Städtebauliches Konzept Wohnquartier "Auf der Dörrwiese"

Sachdarstellung:

Ein Schlüsselprojekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, das am 29.08.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, ist das Projekt 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage. Bereits 2018 wurde ein Antrag auf Fördermittel aus dem Landesprogramm Nachhaltiges Wohnumfeld gestellt. Hier wurden förderfähige Kosten in Höhe von 78.000 € anerkannt, die dann mit 80 % bezuschusst werden. Die Bewilligungszeit endet am 31.12.2019, weswegen das städtebauliche Konzept Wohnquartier „Auf der Dörrwiese“ in Hausen-Arnsbach bereits beauftragt wurde. Das Entwurfskonzept soll die Grundlage für die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden.

Auf Basis eines Verkehrsgutachtens, eines Schallgutachtens, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Umweltberichtes wurde das städtebauliche Konzept vom Planungsbüro DreiEins aus Frankfurt am Main erarbeitet. Dabei waren folgende maßgebliche Kennwerte zu berücksichtigen: GRZ bis 0,4; GFZ bis 1,2; max. 3 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe von 12,00 m über Grund, Erstellung unterschiedlicher Bautypen und Berücksichtigung der Möglichkeit, mindestens 15 % der Wohneinheiten als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Zudem sollen möglichst 20 % bis zu maximal 35 % des Bruttobaulands in Form von öffentlichen Erschließungsstraßen und Grünflächen genutzt werden. Auch der Rad- und Fußverkehr sind mit einzubeziehen, sowie die Umsetzbarkeit in 2. Bauabschnitten.

In den Anlagen sind die Entwurfsplanung sowie ein Erläuterungsbericht und Berechnungen der GRZ / GFZ zu finden. Zudem wird im Bauausschuss das Konzept von dem Planungsbüro DreiEins vorgestellt.

Im Dezember ist eine Bürgerinformationsveranstaltung, in der das städtebauliche Konzept vorgestellt wird, geplant.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. das städtebauliche Konzept – Wohnquartier „Auf der Dörrwiese“ grundsätzlich mit folgenden Kennwerten GRZ 0,4; GFZ 0,8 mit insgesamt 147 WE, das 45,8 Wohnungen je ha Bruttobauland bei einem Bruttobauland von 3,2 ha, entspricht, zu befürworten,

2. eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen und

3. aus dem Konzept einen Bebauungsplan zu entwickeln, wenn die Planungsgrundlage im Regionalen Flächennutzungsplan geschaffen wurde.

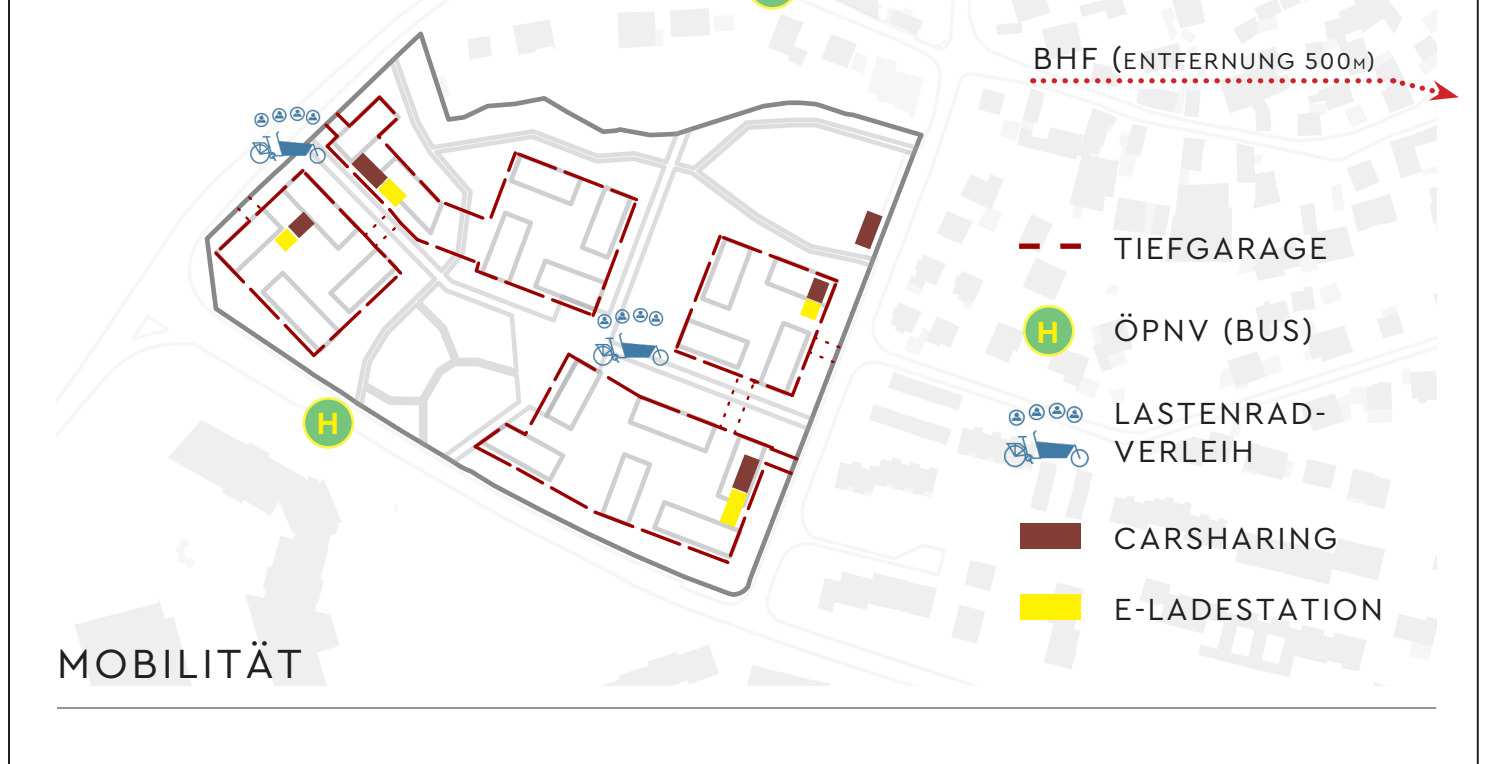
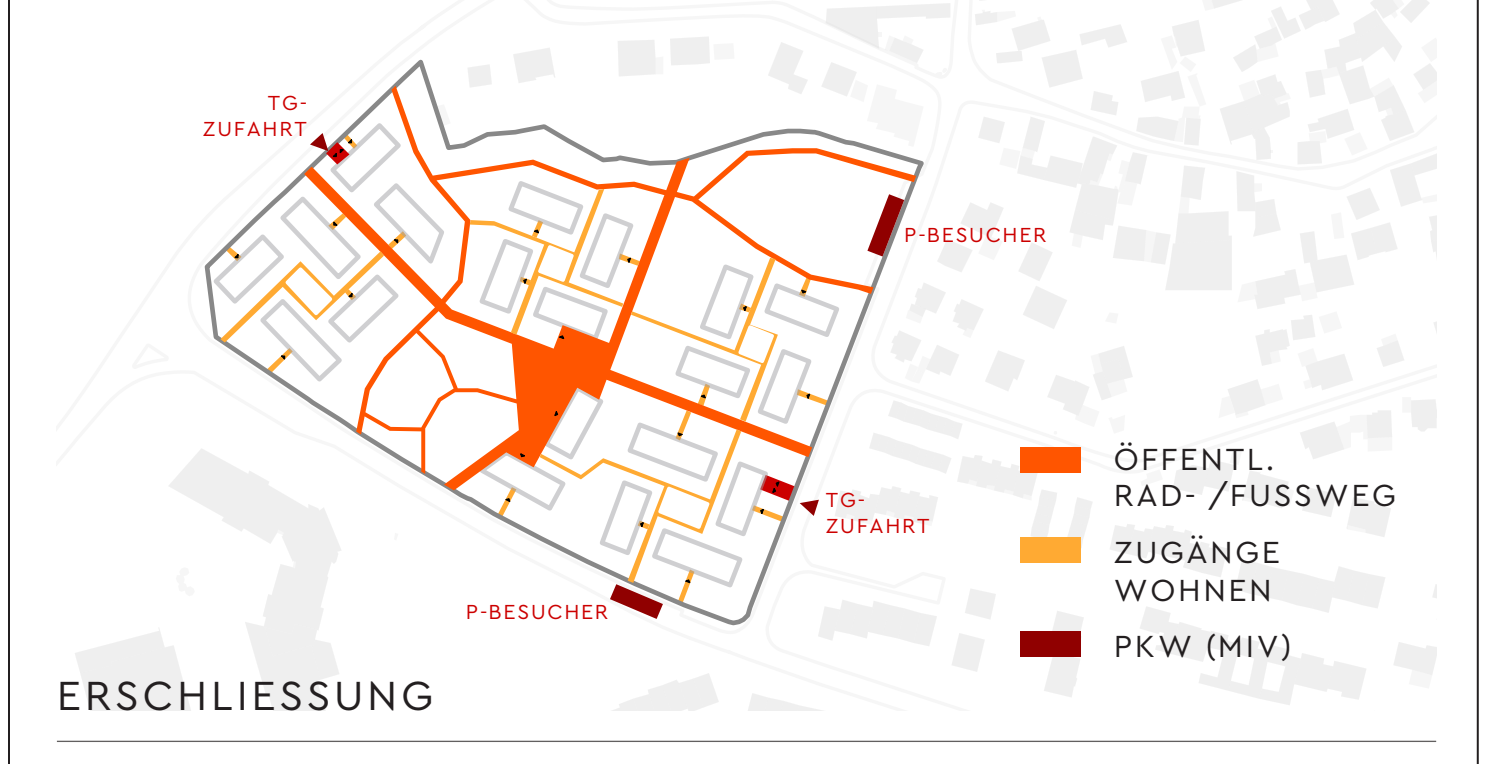
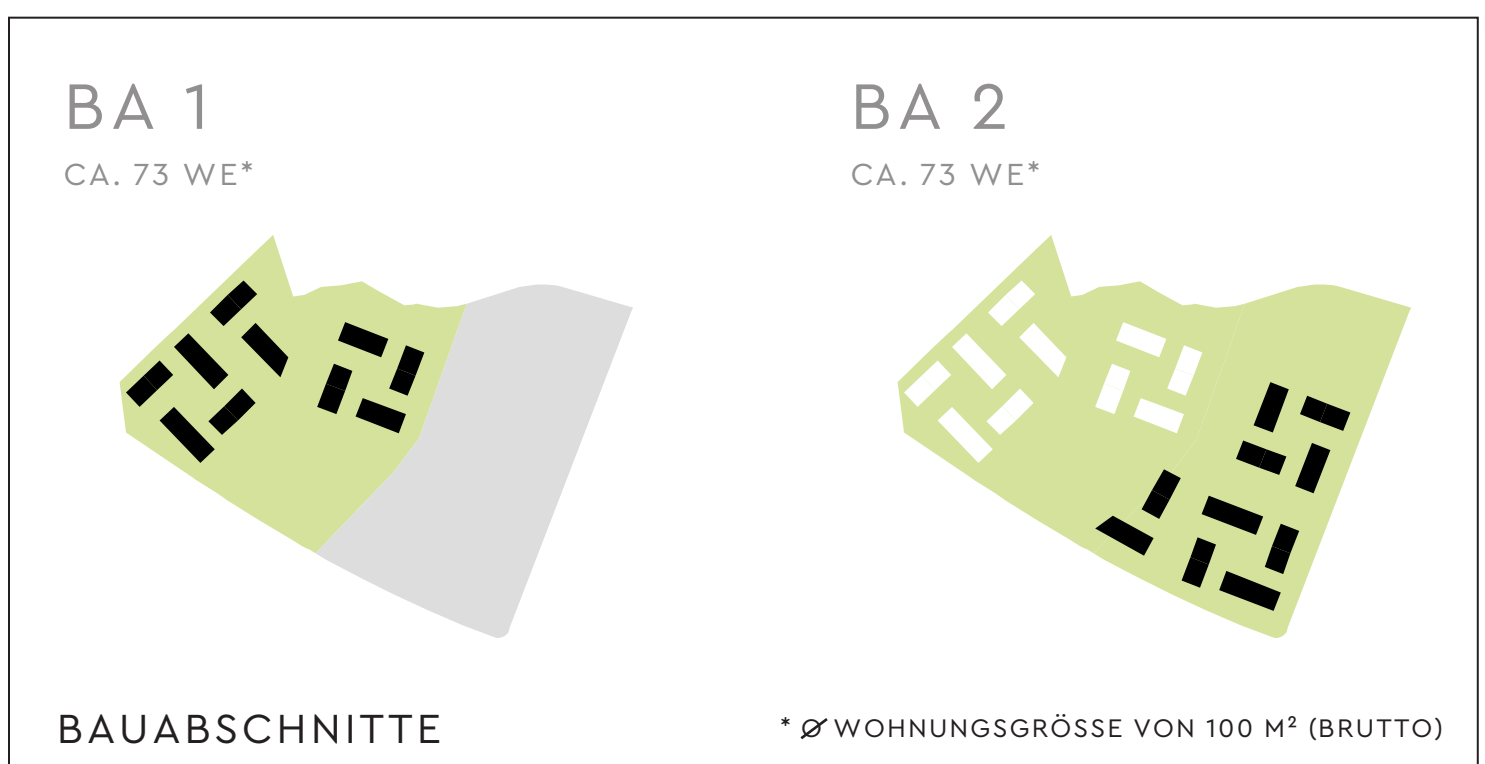
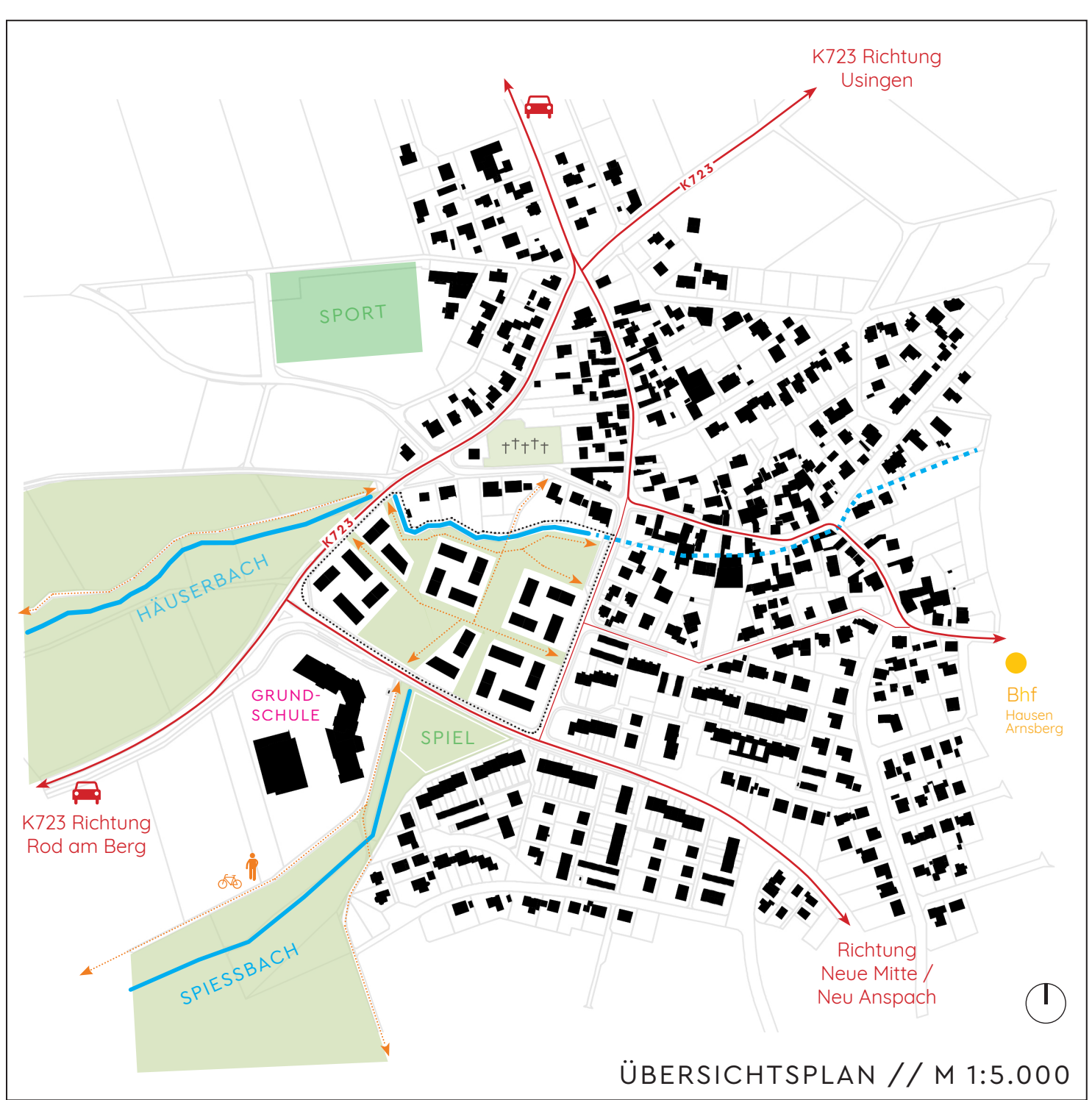
Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Präsentationsplan
2. Prüfplan
3. Vogelperspektive
4. Perspektive Quartiersplatz
5. Erläuterungsbericht
6. Berechnungen

STÄDTEBAULICHES KONZEPT - WOHNQUARTIER "AUF DER DÖRRWIESE"

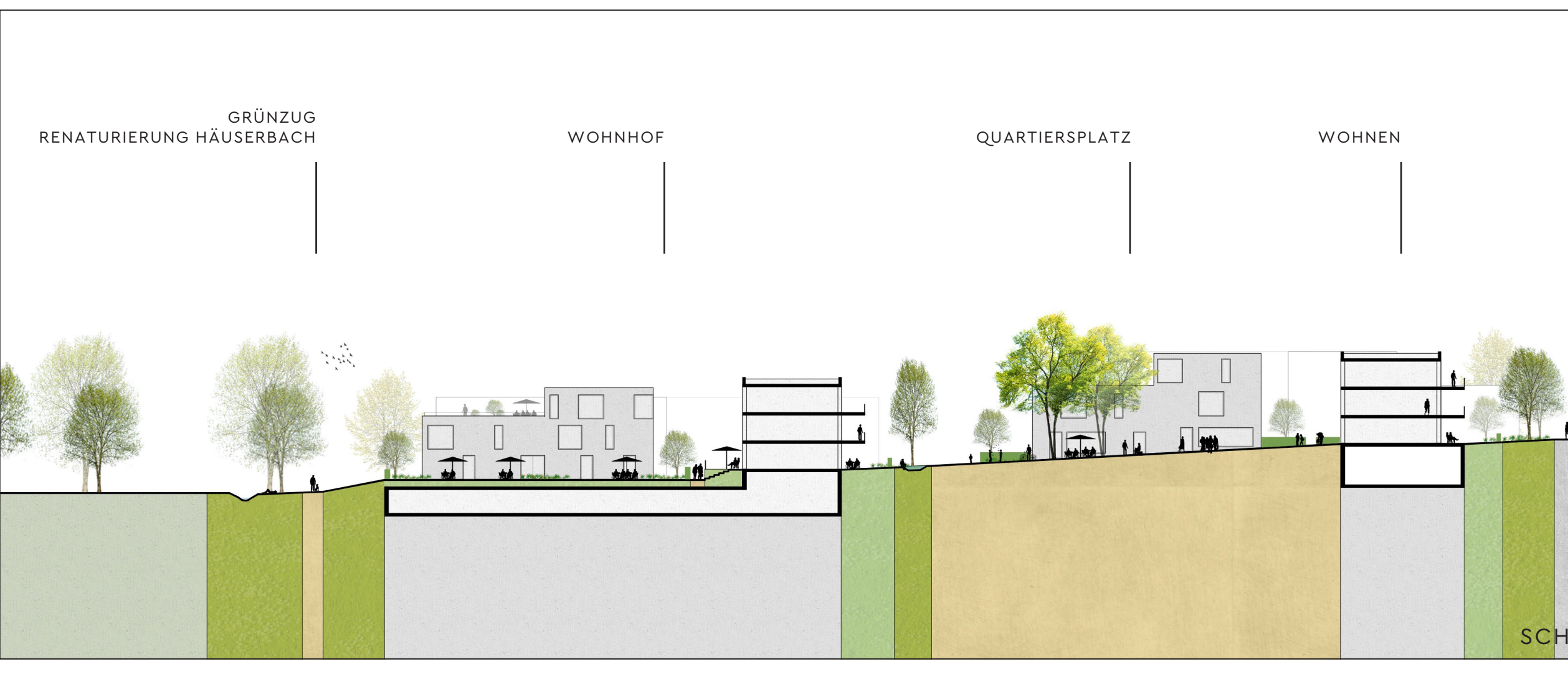
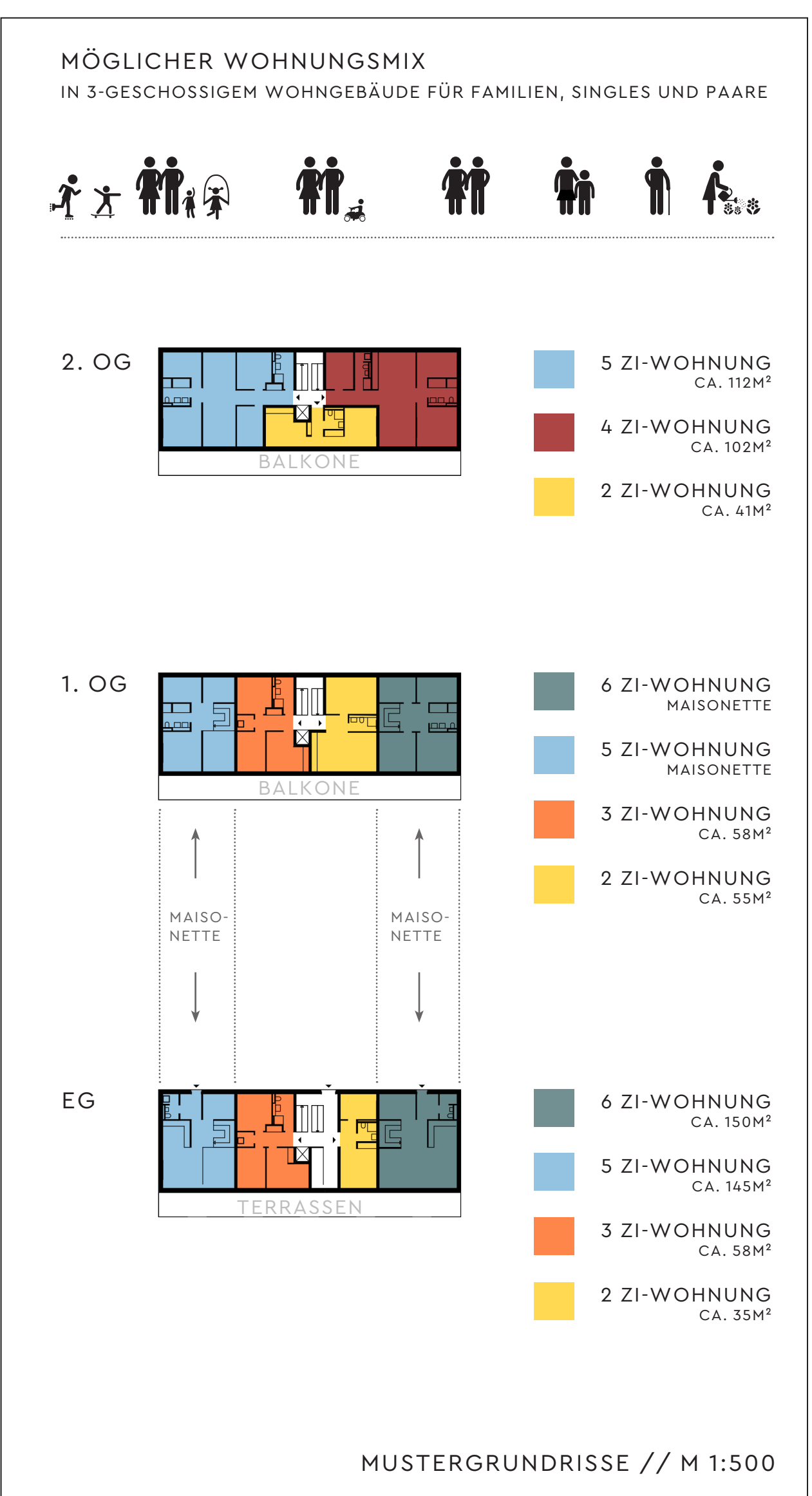
STADT NEU ANSPACH, STADTTTEIL HAUSEN-ARNSBACH



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR (BAUKÖRPER, BAUTYPOLOGIEN)

Die Idee von Nachbarschaften und der Anspruch einer Wiedererkennbarkeit der städtebaulichen Form bilden die Grundlagen des Entwurfs. Hauseinheiten gruppieren sich jeweils um eine gemeinsame Mitte. Die scheinbar zufällige Anordnung der Hausgruppen auf dem Grundstück entspricht zum einen der, teilweise ungeplanten Dorfstrukturen Neu-Anspachs und schafft gleichzeitig eine spannende städtebauliche Form, die die neue Identität des Viertels prägt. Die gewählte Typologie stellt eine Kombination aus Block- und Hofbauung dar. Die 2-3 geschossigen Hausgruppen bilden städtebauliche Elemente, die eine Spannung zwischen offenen Grünbereichen und relativ dichter Bebauung erzeugen. Die Blockstrukturen bilden klare städtebauliche Kanten aus und ermöglichen eine definierte Abtufung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Der Hof, der je nach Ausrichtung auch zur Erschließung dient, stellt einen halböffentlichen Pufferaum zu den angrenzenden privaten Freiräumen dar.

Die vorhandene, an das neue Quartier angrenzende, kleinteilige Struktur aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern wurde bewusst nicht aufgegriffen, um zum einen dem steigenden Bedarf an bezahlbaren Geschosswohnungsbauten Rechnung zu tragen, zum anderen um die Bodenversiegelung aus ökologischen Gründen zu minimieren und so einen größtmöglichen Erhalt vorhandener Freiflächen zu gewährleisten.



NUTZUNGSKONZEPT

Die gewählten Baukörper ermöglichen eine vielfältige Mischung von Wohnungstypologien. Es können sowohl kleine 1-Zimmer Appartements bis hin zu großzügigen 6-Zimmer Maisonette-Wohnungen entstehen. Damit bietet das neue Quartier Raum für verschiedene Bewohnergruppen: Familien, Paare, Alleinstehende, Wohngemeinschaften und ältere Menschen mit und ohne Einschränkungen können dort in Zukunft gemeinsam leben.

Das neue Quartier dient fast ausschließlich der Wohnnutzung. An dem Kreuzungspunkt der Nord-Süd- mit der Ost-West-Achse durch das neue Viertel ist ein kleiner Quartiersplatz geplant. Dort ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Bäckerei, Café, Zeitschriftenkiosk) möglich und erwünscht.

ERSCHLIESSUNG

Das gesamte Plangebiet ist als autofreies Wohnquartier konzipiert. Dies sorgt für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und klimatische Vorteile. Kinder finden ausreichenden, vielfältigen und sicheren Spiel- und Bewegungsraum vor und zusätzlich sorgt der vergrößerte Anteil begrünter Freiflächen für verbesserte bioklimatische Qualitäten.

Das Quartier wird durch zwei in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege erschlossen. Diese sind für Fußgänger und Radfahrer nutzbar und im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Der gesamte ruhende Kfz-Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht deren Zufahrten sich am Reuterweg und an der Straße „Hinter dem Weiher“ befinden. Entlang der angrenzenden Straßen werden zusätzlich straßenbegleitend Stellplätze für Besucher angelegt. Das geplante Wegenetz nimmt bestehende Verbindungen auf, verknüpft diese und führt sie weiter.

Für das neue Wohnquartier wird ein Mobilitätskonzept zur Stärkung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und zur Verringerung von motorisiertem Individualverkehr vorgeschlagen. Einen wichtigen Baustein bilden zum einen Car-Sharing-Fahrzeuge an verschiedenen Standorten, aber auch Stationen für Lastenleifahrer. Darüber hinaus erhalten alle Tiefgaragen Plätze zum Laden von Elektrofahrzeugen. Würstchenwerter wäre eine Fortführung des Fahrradwegenetzes in die verschiedenen Ortsteile Neu-Anspachs.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Es wird eine möglichst umfangreiche Durchgrünung des Gebietes angestrebt. Dies verbessert das Kleiniklima und schafft vielfältige wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Es wird auf eine bewegungsfreundliche Gestaltung sowie eine Vernetzung der Freiräume mit dem Wohnfeld Wert gelegt. Das gesamte Quartier wird von den unterschiedlich differenzierten Freiräumen geprägt: Private Freiräume (Privatgärten) / halböffentliche Freiräume (Hof) / öffentliche Freiraum (Park/Grünzug).

Viele der im Gebiet bereits vorhandenen Grünstrukturen werden aufgegriffen und weiterentwickelt. Im Süden wird die bestehende Streuobstwiese erhalten und als wichtiger Bestandteil in die neue Planung integriert. Die Laubbäume entlang des Häuserbachs und der Straße „Hinter dem Weiher“ werden ebenfalls erhalten. Der Bachlauf soll weitgehend renaturiert werden, wobei die bereits vorhandenen Biotopstrukturen bestehen bleiben. Das im Südosten an den Bach angrenzende „Überschwemmungsgebiet“ wird von Bebauung freigehalten und als naturnahe Erholungsfläche gestaltet. Zur Versickerung von Niederschlagswasser werden gestaltete Entwässerungsrinnen angelegt.



BLICK AUF DEN QUARTIERSPLATZ





FUSS-/ RADWEG
ROD AM BERG

RENATURIERUNG
HÄUSERBACH

QUARTIERSPLATZ

STREUOBSTWIESE

FUSS-/ RADWEG
"KULTURLANDSCHAFT"

BLICK AUF DAS NEUE QUARTIER



BLICK AUF DEN QUARTIERSPLATZ

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STÄDTEBAULICHE UND VERKEHRLICHE EINBINDUNG

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Hausen-Arnsbach im Bereich zwischen der Grundschule Am Hasenberg (Süden) und der vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung „An der Dörrwiese“ (Norden) und „Hinter dem Weiher“ (Osten). Im Westen grenzt die weitläufige Kulturlandschaft Neu-Anspachs an. Das Grundstück wird an drei Seiten von bestehenden Straßen begrenzt. Im Westen schließt der Reuterweg (K723), eine überörtliche Verbindungsstraße an, im Süden die Straße „Auf der Hochwiese“, die Richtung Anspach und Neue Mitte führt, im Osten die Straße „Hinter dem Weiher“, die in ihrer nördlichen Verlängerung die Hauptstraße von Hausen-Arnsbach bildet. Im Norden wird das Grundstück von dem kleinen Häuserbach und der sich an den Bach anschließenden, rückwärtigen Gärten der Bebauung „An der Dörrwiese“ begrenzt. Das bestehende Straßennetz, aber auch die vorhandenen Buslinien und die fußläufige Entfernung der Haltestelle der Taunusbahn ermöglicht eine gute Anbindung des neuen Quartiers an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die bestehenden Nah- und Grundversorgungseinrichtungen (Grundschule, Kita, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmärkte in der Neuen Mitte und im Gewerbegebiet) sind gut und teilweise fußläufig erreichbar. Das geplante Baugebiet stellt eine bauliche Verbindung zwischen dem alten Ortskern von Hausen-Arnsbach und der Wohnbebauung entlang der Straße „Auf der Hochwiese“ her. Mit diesem „Lückenschluss“ wird ein klarer baulicher Abschluss des Ortsteils Hausen-Arnsbachs geschaffen.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR (BAUKÖRPER, BAUTYPOLOGIEN)

Die Idee von Nachbarschaften und der Anspruch einer Wiedererkennbarkeit der städtebaulichen Form bilden die Grundlagen des Entwurfs.

Hauseinheiten gruppieren sich jeweils um eine gemeinsame Mitte. Die scheinbar zufällige Anordnung der Hausgruppen auf dem Grundstück entspricht zum einen der, teilweise ungeplanten Dorfstrukturen Neu-Anspachs und schafft gleichzeitig eine spannende städtebauliche Form, die die neue Identität des Viertels prägt. Die gewählte Typologie stellt eine Kombination aus Block- und Hofbebauung dar. Die 2-3 geschossigen Hausgruppen bilden städtebauliche Elemente, die eine Spannung zwischen offenen Grünbereichen und relativ dichter Bebauung erzeugen. Die Blockstrukturen bilden klare städtebauliche Kanten aus und ermöglichen eine definierte Abstufung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Der Hof, der je nach Ausrichtung auch zur Erschließung dient, stellt einen halböffentlichen Pufferraum zu den angrenzenden privaten Freiflächen dar.

Die vorhandene, an das neue Quartier angrenzende, kleinteilige Struktur aus Einfamilienhäusern und Reihenhauseinheiten wurde bewusst nicht aufgegriffen, um zum einen dem steigenden Bedarf an bezahlbaren Geschosswohnungsbauten Rechnung zu tragen, zum anderen um die Bodenversiegelung aus ökologischen Gründen zu minimieren und so einen größtmöglichen Erhalt vorhandener Freiflächen zu gewährleisten.

NUTZUNGSKONZEPT

Die gewählten Baukörper ermöglichen eine vielfältige Mischung von Wohnungstypologien. Es können sowohl kleine 1-Zimmer Appartements bis hin zu großzügigen 6-Zimmer Maisonette-Wohnungen entstehen. Damit bietet das neue Quartier Raum für verschiedene Bewohnergruppen: Familien, Paare, Alleinstehende, Wohngemeinschaften und ältere Menschen mit und ohne Einschränkungen können dort in Zukunft gemeinsam leben.

Alle Häuser sind als Mehrfamilienhäuser geplant. Der Anteil an Sozialmietwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen soll 30% erreichen. Mindestens 15% der Wohnungen (ca. 20) sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Das neue Quartier dient fast ausschließlich der Wohnnutzung. An dem Kreuzungspunkt der Nord-Süd- mit der Ost-West-Achse durch das neue Viertel ist ein kleiner Quartiersplatz geplant. Dort ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Bäckerei, Café, Zeitschriftenkiosk) möglich und erwünscht.

ERSCHLIESSUNG

(VERKEHRSFLÄCHEN, ANBINDUNG, RUHENDER VERKEHR, FUSS- UND RADWEGE)

Das gesamte Plangebiet ist als autofreies Wohnquartier konzipiert. Dies sorgt für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und klimatische Vorteile. Kinder finden ausreichenden, vielfältigen und sicheren Spiel- und Bewegungsraum vor und zusätzlich sorgt der vergrößerte Anteil begrünter Freiflächen für verbesserte bioklimatische Qualitäten.

Das Quartier wird durch zwei in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege erschlossen. Diese sind für Fußgänger und Radfahrer nutzbar und im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Der gesamte ruhende Kfz-Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht deren Zufahrten sich am Reuterweg und an der Straße „Hinter dem Weiher“ befinden. Entlang der angrenzenden Straßen werden zusätzlich straßenbegleitend Stellplätze für Besucher angelegt. Das geplante Wegenetz nimmt bestehende Verbindungen auf, verknüpft diese und führt sie weiter.

Für das neue Wohnquartier wird ein Mobilitätskonzept zur Stärkung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und zur Verringerung von motorisiertem Individualverkehr vorgeschlagen. Einen wichtigen Baustein bilden zum einen Car-Sharing-Fahrzeuge an verschiedenen Standorten, aber auch Stationen für Lastenleihfahrräder. Darüber hinaus erhalten alle Tiefgaragen Plätze zum Laden von Elektrofahrzeugen. Wünschenswert wäre eine Fortführung des Fahrradwegenetzes in die verschiedenen Ortsteile Neu-Anspachs.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (PRIVATE UND ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN)

Es wird eine möglichst umfangreiche Durchgrünung des Gebietes angestrebt. Dies verbessert das Kleinklima und schafft vielfältige wohnungsnaher Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Es wird auf eine bewegungsfreundliche Gestaltung sowie eine Vernetzung der Freiräume mit dem Wohnumfeld Wert gelegt. Das gesamte Quartier wird von den unterschiedlich differenzierten Freiräumen geprägt: Private Freiräume (Privatgärten) / halböffentliche Freiräume (Hof) / öffentliche Freiraum (Park/Grünzug)

Viele der im Gebiet bereits vorhandenen Grünstrukturen werden aufgegriffen und weiterentwickelt. Im Süden wird die bestehende Streuobstwiese erhalten und als wichtiger Bestandteil in die neue Planung integriert. Die Laubbäume entlang des Häuserbachs und der Straße „Hinter dem Weiher“ werden ebenfalls erhalten. Der Bachlauf soll weitgehend renaturiert werden, wobei die bereits vorhandenen Biotopstrukturen bestehen bleiben. Das im Südosten an den Bach angrenzende „Überschwemmungsgebiet“ wird von Bebauung freigehalten und als naturnahe Erholungsfläche gestaltet.

Als Bepflanzung wird die Anlage von blütenreichen, extensiv gepflegten Grünflächen vorgeschlagen. Diese schaffen zum einen das Nahrungsangebot für Insekten andererseits erzielen sie einen ansprechenden Kontrast zu intensiv begrünter Rasenflächen. Parallel der befestigten Hauptwege (feuerwehrebefahrbar) sollen neue Baumpflanzungen dazu beitragen den Temperaturhaushalt zu regulieren (Beschattung) und zur Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion beitragen. Dach- und Fassadenbegrünungen werden vorgesehen um Erwärmungstendenzen zu puffern. Zur Versickerung von Niederschlagswasser werden gestaltete Entwässerungsmulden angelegt.

ENERGIE-/ ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Niederschlagswasser wird möglichst weitgehend im Plangebiet bewirtschaftet. Hierzu werden Maßnahmen zu Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und Nutzung sowie im privaten als auch öffentlichen Bereich vorgesehen. Zisternen werden für die Brauchwassernutzung vorgesehen. Die Dachflächen sollen begrünt werden.

Die Gebäude müssen mindestens nach EnEV Standard errichtet werden. Die Anlage eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) für das gesamte Quartier sollte in Erwägung gezogen werden.

Zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung sollen Oberflächenbeläge und Fassaden möglichst in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHES KONZEPT

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit TG-Zufahrten wird der Reuterweg in diesem Bereich zu einer innerörtlichen Straße mit einem Tempolimit von 50 km/h. Ziel sollte aber sein, in diesem Bereich, auch wegen der Nähe zur Grundschule, Tempo 30 zu erreichen um die Lärmbelastung des neuen Quartiers möglichst gering zu halten. Eine Lärmschutzwand ist nicht vorgesehen.

Berechnung der Dichtewerte GRZ und GFZ

19.11.2019

Projekt: Wohnquartier "Auf der Dörrwiese"

Bauherr: Stadt Neu-Anspach

Planung: Drei Eins // Stadt Freiraum Architektur
Fichardstraße 46, 60322 Frankfurt am Main

Stadtebauliche Kennwerte

Bruttobauland	3,20 ha
Bruttowohnbauland	1,74 ha
Anzahl Wohneinheiten	147
Anzahl Wohnungen je ha Bruttobauland	45,8
Anzahl Wohnungen je ha Bruttowohnbauland	84,5

Berechnung Nettobauland Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 1

Baufeld 1.1	3.713,8 m ²
Baufeld 1.2	1.579,8 m ²
Baufeld 1.3	2.933,7 m ²

Nettobauland Bauabschnitt 1 **8.227,3 m²**

Berechnung Grundflächenzahl I

Baufeld 1.1	
Wohngebäude GF EG	1.165,5 m ²
Terrassen und Balkone	277,5 m ²
Baufeld 1.2	
Wohngebäude GF EG	544,4 m ²
Terrassen und Balkone	137,3 m ²
Baufeld 1.3	
Wohngebäude GF EG	1.029,0 m ²
Terrassen und Balkone	245,0 m ²
Summe	3.398,7 m²

$$\text{GRZ I} = \frac{3.398,7 \text{ m}^2}{8.227,3 \text{ m}^2} = 0,41 = \boxed{0,4}$$

Bauabschnitt 2

Baufeld 2.1	1.362,0 m ²
Baufeld 2.2	4.412,2 m ²
Baufeld 2.3	3.351,7 m ²

Nettobauland Bauabschnitt 2 **9.125,8 m²**

Berechnung Grundflächenzahl I

Baufeld 2.1	
Wohngebäude GF EG	544,4 m ²
Terrassen und Balkone	137,3 m ²
Baufeld 2.2	
Wohngebäude GF EG	1.165,5 m ²
Terrassen und Balkone	277,5 m ²
Baufeld 2.3	
Wohngebäude GF EG	1.029,0 m ²
Terrassen und Balkone	245,0 m ²
Summe	3.398,7 m²

$$\text{GRZ I} = \frac{3.398,7 \text{ m}^2}{9.125,8 \text{ m}^2} = 0,37 = \boxed{0,4}$$

Gesamt Bauabschnitt 1 und 2:

$$\text{GRZ I} = \frac{6.797,4 \text{ m}^2}{17.353,1 \text{ m}^2} = 0,39 = \boxed{0,4}$$

Berechnung Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauabschnitt 1

GF Vollgeschosse Baufeld 1.1	2.982,0 m ²
GF Vollgeschosse Baufeld 1.2	1.285,0 m ²
GF Vollgeschosse Baufeld 1.3	2.572,5 m ²

Summe GF Bauabschnitt 1 **6839,5 m²**

$$\text{GFZ} = \frac{6.839,5 \text{ m}^2}{8.227,3 \text{ m}^2} = 0,83 = \boxed{0,8}$$

Bauabschnitt 2

GF Vollgeschosse Baufeld 2.1	1.376,0 m ²
GF Vollgeschosse Baufeld 2.2	2.913,1 m ²
GF Vollgeschosse Baufeld 2.3	2.572,5 m ²

Summe GF Bauabschnitt 1 **6861,5 m²**

$$\text{GFZ} = \frac{6.861,5 \text{ m}^2}{9.125,8 \text{ m}^2} = 0,75 = \boxed{0,8}$$

Gesamt Bauabschnitt 1 und 2:

$$\text{GFZ} = \frac{13.701,0 \text{ m}^2}{17.353,1 \text{ m}^2} = 0,79 = \boxed{0,8}$$



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 10.10.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/277/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	15.10.2019	
Bauausschuss	23.10.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	24.10.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Stadtverordnetenversammlung	05.12.2019	

Vorbereitung, Begleitung und Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Entwicklung der Baugebiete Westerfeld-West 3. und 4. BA sowie GE Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)
- Ausschreibung Projektentwickler (Treuhand)

Sachdarstellung:

Bei der Aufstellung des Haushaltes 2019 mussten bekanntlich aus haushaltstechnischen Gründen die Baugebiete Westerfeld West 3. und 4. BA sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA herausgenommen werden. Zur Vermeidung von Zwischenfinanzierungen soll nun ein Projektentwickler beauftragt werden.

Das Planungsbüro PlanES wurde gemeinsam mit dem Fachanwalt für Bau- und Vergabe und Immobilienrecht Dr. Kemper der HFK Rechtsanwälte LLP, Frankfurt beauftragt das Vergabeverfahren an einen Projektentwickler zu begleiten. Das Planungsbüro und der Fachanwalt haben bereits einige vergleichbare Verfahren für Kommunen (z.B. Gemeinde Rodenbach) vorbereitet bzw. durchgeführt.

Der Treuhänder wird nach Maßgabe des zum Beschluss vorliegenden Vertrages ein Verfahren zur Bodenordnung und Erschließung konzipieren und die Stadt bei diesem umfangreich unterstützen. Anschließend wird er die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke mittels datenbankgestütztem Informationssystem nach Vorgaben und im Auftrag der Stadt vermarkten. Die Finanzierung der Gebietsentwicklung und Vermarktung einschließlich der vertraglich definierten Vergütung wird treuhänderisch über ein vom Beauftragten zu errichtendes Treuhandkonto abgewickelt.

Für die Entwicklung der Baugebiete wurde ein Bewerberbogen mit Vergabeleistungen, Zuschlagskriterien sowie ein Treuhand- und Entwicklungsvertrag entworfen. Diese sollen als Grundlage der Ausschreibung für den Treuhänder dienen. Die Ausschreibung wird nach den gültigen Vergaberichtlinien erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Vergabe des Projektentwicklers (Treuhand) mit den zuvor genannten Unterlagen auszuschreiben. Des Weiteren soll der Magistrat beauftragt werden, das Auswahlgremium für die Vergabe zu treffen, zeitnah Berichte an die Stadtverordneten abzugeben und das weitere Verfahren zu betreuen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Bewerberbogen mit Vergabeleistungen (Anlage 1) für die möglichen Interessenten (Treuhand) festzulegen,
2. den Treuhand und Entwicklungsvertrag gemäß Anlage 2 zu schließen,
3. die Bewertungsmatrix und Zuschlagskriterien (Anlage 3) festzusetzen und
4. den Magistrat zu beauftragen das Auswahlgremium für die Vergabe zu treffen, zeitnah Berichte abzugeben und das weitere Verfahren zu betreuen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bewerberbogen mit Vergabeleistungen
2. Treuhand und Entwicklungsvertrag
3. Bewertungsmatrix – Zuschlagskriterien



Treuhänder für die Stadt Neu-Anspach zur Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. + 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1Ä (Michelbacher Straße)

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

- Aufgabenbeschreibung**
- Bewerbungsbogen**
- Auswahlkriterien**

Die Bewerbungsbedingungen sind der Veröffentlichung unter <http://www.had.de/> zu entnehmen.

Allgemeine Informationen

Projekt:	Stadt Neu-Anspach, Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. + 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)
Auslober / Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Neu-Anspach Bürgermeister Thomas Pauli Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach
Verfahrensart:	Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
Abgabetermin:	___.___.2019 um 12.00 Uhr
Versand der Veröffentlichung	___.___.2019 Bewerbungsunterlagen können unter folgender Website heruntergeladen werden: www.plan-es.com , Button: Beteiligungsverfahren
<u>Abgabeort für die Bewerbungen:</u>	PlanES Elisabeth Schade, Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37, 35392 Gießen Die Teilnahmeanträge sind in einen festverschlossenen Umschlag einzulegen und mit der Aufschrift: „ Teilnahmeantrag im Verfahren „Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld West 3. + 4. BA“ und „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 1Ä (Michelbacher Straße)“ ! Nicht öffnen vor Ablauf der Teilnahmefrist! “ zu versehen.
Maßnahme / Leistung	Treuhänderische Begleitung für die Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. + 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)
Ort:	Neu-Anspach
Beschränkung der Zahl der Teilnehmer	Die Zahl der zum Angebot aufgeforderten Bewerber wird auf mindestens drei und höchstens fünf Büros begrenzt. Bei gleicher Punktzahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los.
Auskünfte erteilen <u>ausschließlich schriftlich</u> auf ebenfalls <u>schriftliche</u> Rückfragen	PlanES Elisabeth Schade, Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH Email: sdar-rodenbach@plan-es.com
Verfahrensbetreuung	HFK Rechtsanwälte LLP, 60313 Frankfurt am Main PlanES, 35392 Gießen

Stand der Unterlage: 07.10.2019

Abb. 1: Luftbild: Quelle: google earth

Aufgabenbeschreibung

Treuhänder für die Stadt Neu-Anspach zur Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. + 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt, den 3. und 4. Bauabschnitt des Plangebiets Westerfeld-West (rd. 3 ha) wohnbaulich zu entwickeln. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits vollständig umgesetzt wurde. Zudem soll die Fläche „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt 1. Änderung (Michelbacher Straße) mit dem Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in die Gesamtentwicklung einbezogen werden, da die Erschließung der Flächen beidseits der Michelbacher Straße gemeinsam erfolgen soll.

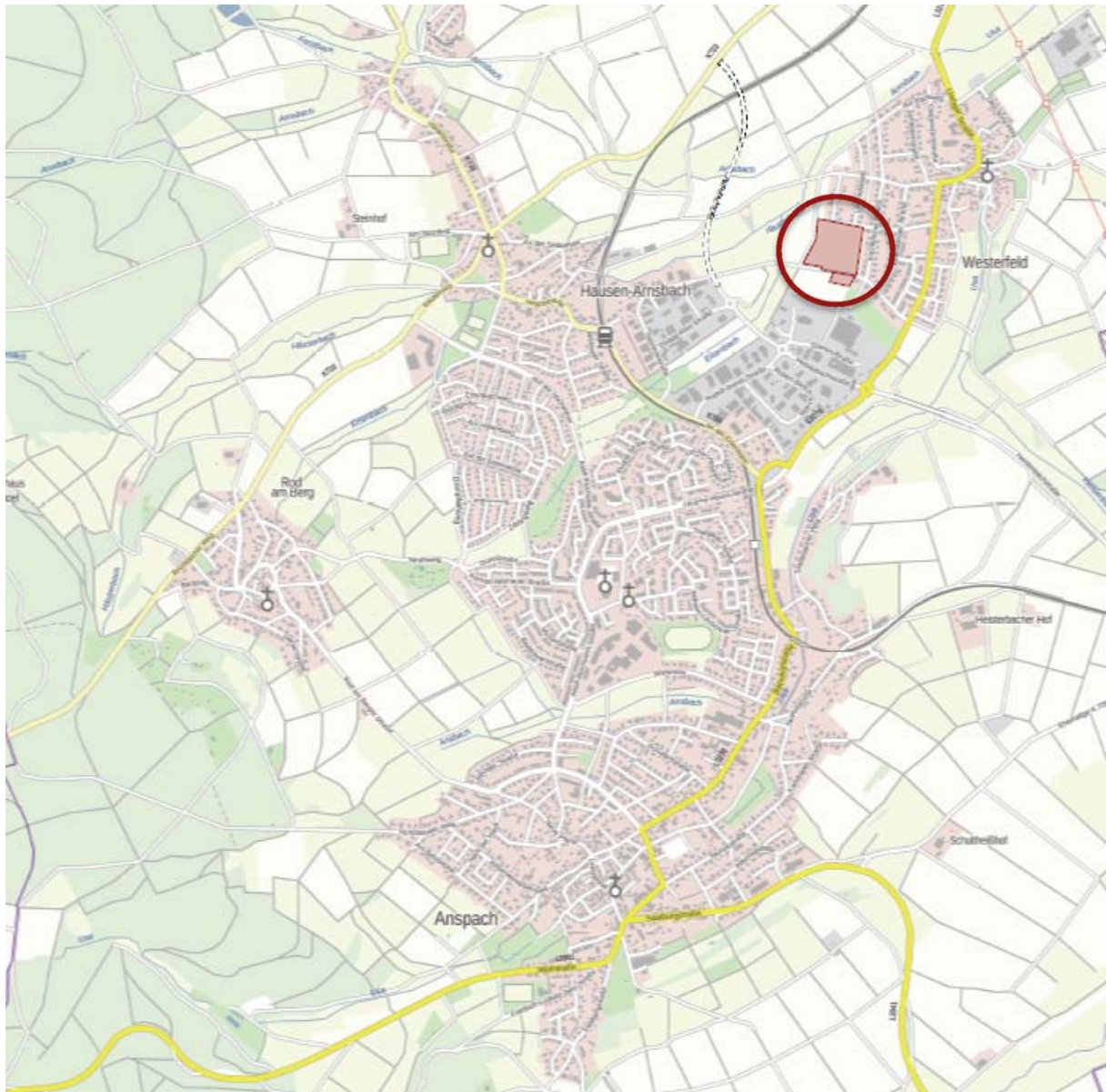
Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurden bereits durchgeführt, so dass bei der Verfahrenskonzeption auf die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zurückgegriffen werden kann bzw. werden muss. Folgende Fachgutachten liegen für beide Verfahren vor: Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung. Die Kompensation des durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffs ist bereits weitgehend geklärt. Diese erfolgt durch Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos sowie für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch die Inanspruchnahme bereits vorgeklärter externer Flächen.

Für die Projektsteuerung, Bodenordnung (d.h. Ankaufsverhandlungen, Grunderwerb, Umlegung, Landtausch etc.), Erschließung, Bereitstellung ggf. notwendiger Finanzmittel außerhalb der von der Stadt bereitgestellten Mittel und die Vermarktung der kommunalen Grundstücke sucht die Stadt Neu-Anspach einen geeigneten Treuhänder.

Der Treuhänder wird nach Maßgabe des dem Vergabeverfahren anliegenden Vertrags ein Verfahren zur Bodenordnung und Erschließung (ggf.) in Bauabschnitten konzipieren und die Stadt bei diesem umfangreich unterstützen. Er wird den Erwerb von Grundstücken im Entwicklungsgebiet, die notwendigen Erschließungsplanungen (insbesondere Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsplanung) und -maßnahmen nebst Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Vergabe, Koordinierung und Kontrolle der erforderlichen Fachplanungsleistungen für die Stadt vorbereiten und die Stadt beratend bei der Durchführung begleiten sowie die Vermarktung der im Umlegungsverfahren erzeugten Flächen betreiben; sämtliche Leistungen sind mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren zu koordinieren. Ziel des Vertrags ist es, dass die Verhandlungen zur Bodenordnung und der Entwurf der Erschließungsplanung vor bzw. zeitnah zum Beschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sind, damit möglichst keine Nachbesserungen am bereits beschlossenen Bebauungsplan mehr erfolgen müssen.

Der Treuhänder hat nach Maßgabe dieses Vertrages für die Gemeinde die Finanzierung der Gebietsentwicklung und Vermarktung einschließlich der vertraglich definierten Vergütung treuhänderisch über ein von ihm zu errichtendes Treuhandkonto abzuwickeln. Die Kostendeckung erfolgt im Verlauf der Vertragsumsetzung mit den Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung. Bleibt am Ende der Vermarktung ein Defizit, wird dies aus dem kommunalen Haushalt gedeckt. Der Treuhänder erhält für seine Leistungen ein Entgelt.

Abb. 1: Übersichtskarte mit gekennzeichneten Plangebieten



Quelle: Hess. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Darstellung (07.10.2019)

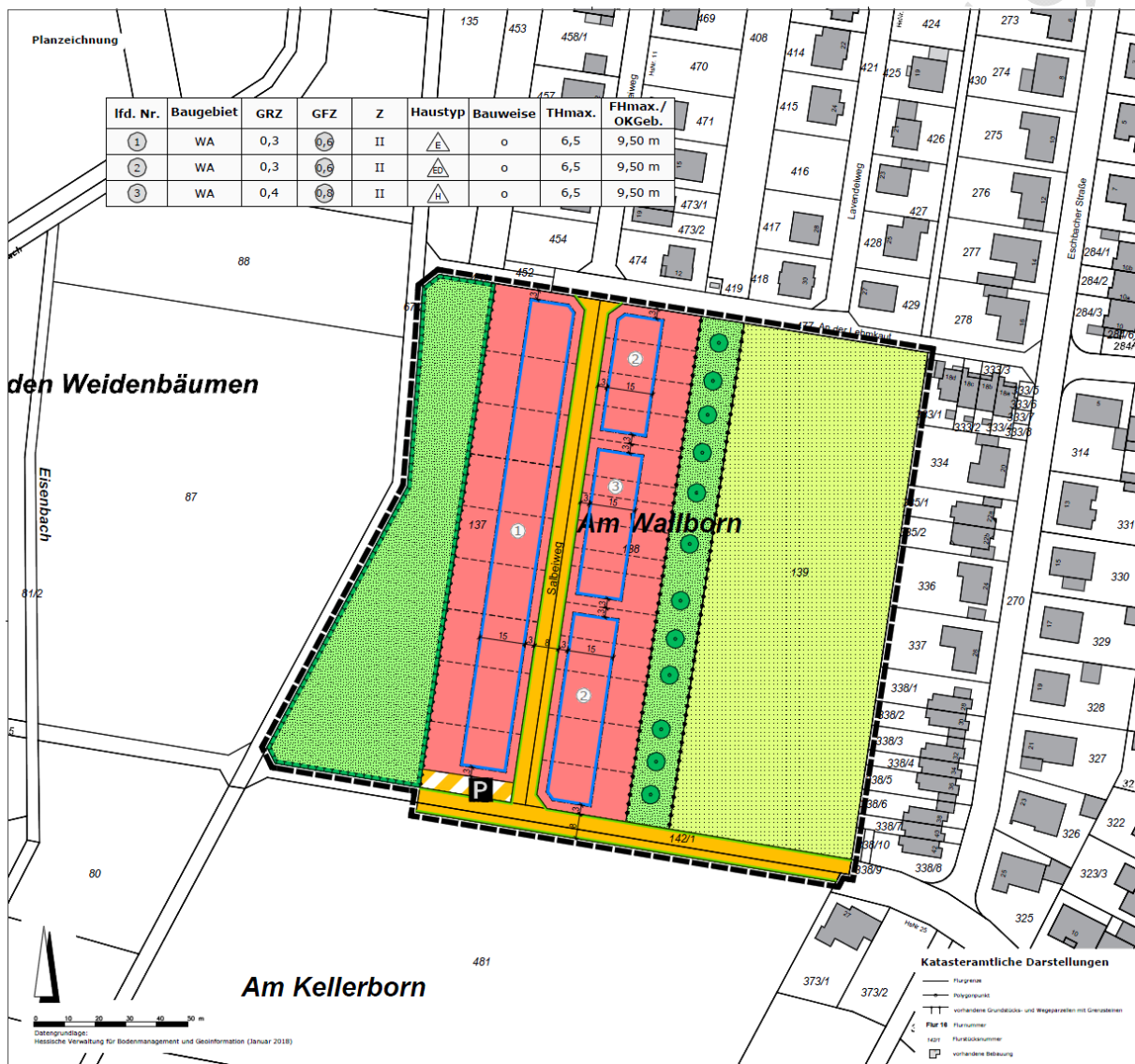
Im Einzelnen soll der Treuhänder folgende Leistungen erbringen:

- die Vorbereitung, Projektsteuerung und Begleitung des Verfahrens zur Bodenreueordnung nebst finanzieller und terminlicher Konzeptentwicklung, Abschnittsbildung, Vermessungsleistung auch zur Einmessung der neu zu schaffenden Baugrundstücke, Kosten- und Terminkontrolle, Beteiligung von Dritten und Verhandlung mit Eigentümern und Behörden sowie die Vorbereitung von Vereinbarungen mit beteiligten Grundstückseigentümern,
- die Vorbereitung, Projektsteuerung und Begleitung der Erschließungsplanung nebst finanzieller und terminlicher Konzeptentwicklung, Bauabschnittsbildung, Kosten- und Terminkontrolle, Beteiligung von Dritten und Verhandlungen mit Behörden etc. sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen/-anlagen des Straßenendausbaus und der Kompensationsmaßnahmen (inkl. eigenständiges Vergabe-, Auftrags- und Gewährleistungsmanagement bis zum Ende der Gewährleistungsfrist, Offenlage und Aufbereitung der Erschließungskosten inkl. der Baunebenkosten gemäß den Anforderungen der Doppik und den Vorgaben der Kommune sowie Beteiligung von Dritten und Verhandlung mit Behörden),

- die Vermarktung der nach der Bodenordnung im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke mittels datenbankgestütztem Informationssystem, das für die Dauer der Gesamtmaßnahme zu unterhalten ist, nach Vorgaben und im Auftrag der Stadt.

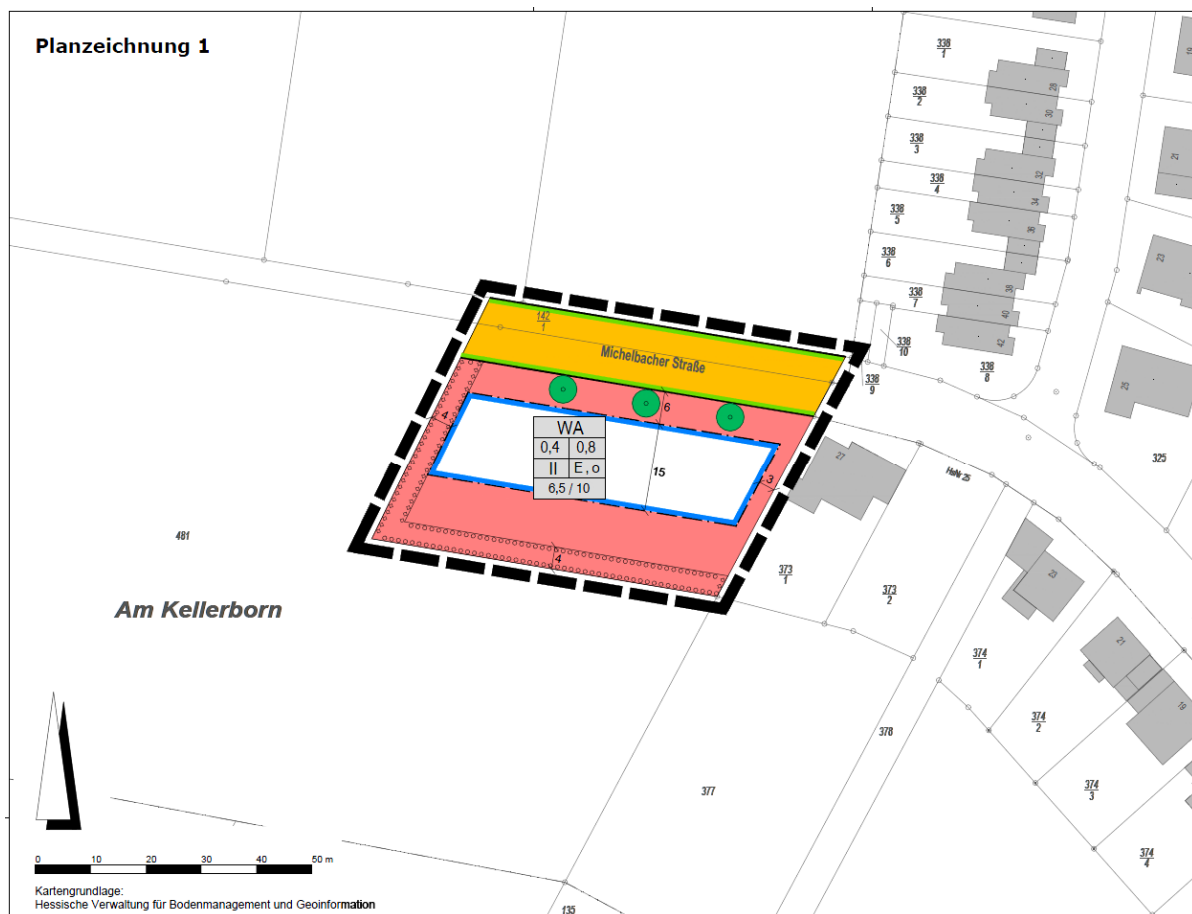
Sämtliche hoheitliche (Bauleitplanung, Bodenordnung) und nicht hoheitliche (Erschließung, Vermarktung) Aufgaben werden direkt durch die Stadt unter Zuhilfenahme des ausgewählten Unternehmens bzw. der ausgewählten Unternehmen abgewickelt, die Planungshoheit der Stadt bleibt dabei unberührt. Der Bewerber hat Erfahrung im Aufbau und Betrieb von webbasierten Informationssystemen und Immobilienportalen für Kommunen, Landkreise oder Wirtschaftsförderungen.

Abb. 2: Bebauungsplan-Vorentwurf „Westerfeld-West“ 3. und 4. Bauabschnitt
Planungsstand – 04.04.2018



Es ist zu prüfen, inwieweit das Flst. Nr. 139 im Zuge des weiteren Verfahrens ebenfalls einer Widmung als Allgemeines Wohngebiet zugeführt werden kann. Das würde die geplante Gesamtentwicklung Westerfelds wie angedacht vervollständigen.

Abb. 3: Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Ä (Michelbacher Straße)
Planungsstand – 08.08.2017



Es erscheint sinnvoll, die beiden Verfahren zum Entwurf hin zusammen zu führen, so dass es für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets einschl. der zugehörigen Erschließungsanlagen nur noch einen räumlichen Geltungsbereich gibt. Die Kompensationsmaßnahmen werden im selben Verfahren aber in eigenen Teilgeltungsbereichen weitergeführt bzw. über das städtische Ökokonto abgewickelt.

Aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen sollen anhand der dargestellten Auswahlkriterien, soweit geeignet, fünf Bieter ausgewählt und zu den Vergabeverhandlungen eingeladen werden.

Die Zahl der zum Angebot aufgeforderten Bewerber wird auf mindestens drei und höchstens fünf Büros begrenzt. Bei gleicher Punktzahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los.

Bewerbungsbogen zur Teilnahme am:

Teilnahmewettbewerb für die treuhänderische Begleitung der Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. und 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA. 1. Ä (Michelbacher Straße)

Bewerbungsunterlagen, die persönlich eingereicht werden, sind bis spätestens am _____.2019 um 12.00 Uhr abzugeben bei

PlanES
Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Eingangsstempel:

Bei der Einlieferung per Post oder per Kurier gilt der Posteingangsstempel des **Empfängers**.

Vorgehensweise

Die Eignung der Bewerber wird anhand der Angaben im nachfolgenden Bewerbungsbogen festgestellt. Erfahrungsgemäß bewerben sich mehr geeignete Bewerber als es zugelassene Teilnehmerplätze gibt. Die Zahl der zum Angebot aufgeforderten Bewerber wird auf mindestens drei und höchstens fünf Büros begrenzt. Bei gleicher Punktzahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los. Die zugelassenen Bewerber werden mit Schreiben bis spätestens _____.2019 zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bewerber, die nicht ausgewählt worden sind, werden hierüber via E-Mail informiert.

Für Ihre Bewerbung ist der nachfolgende Bewerbungsbogen zu nutzen.

Der Bewerbungsbogen ist in Papierform einzureichen. Einsendungen per Fax oder Mail werden nicht akzeptiert.

Die grau hinterlegten Felder sind vollständig auszufüllen bzw. anzukreuzen.

Bewerbungsbogen

Name des Bewerbers / der
Bietergemeinschaft

Bewerbung als Bietergemeinschaft

- Ja
 Nein

Bitte beachten Sie:

Bei Bietergemeinschaften ist der Bewerbungsbogen (inkl. der geforderten Anlagen) von allen Mitgliedern vollständig auszufüllen und im Original unterschrieben einzureichen.

Bietergemeinschaften sind nur zugelassen, wenn ein bevollmächtigter Vertreter, der die Mitglieder gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt, benannt wird. Die Bietergemeinschaft haftet gesamtschuldnerisch. Rechtsform: Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß § 705 ff BGB (siehe Bietergemeinschaftserklärung, S. 15 dieses Bewerbungsbogens).

Bewerbung mit Nachunternehmer

- Ja
 Nein

Bitte beachten Sie:

Vom Nachunternehmer ist eine im Original unterzeichnete Erklärung einzureichen, dass er für die entsprechende Leistung im Auftragsfall zur Verfügung steht (siehe Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers, S. 16 dieses Bewerbungsbogens).

- Ich bin/Wir sind präqualifiziert und im Präqualifikationsverzeichnis eingetragen:
Name des Verzeichnisses: PQ-Nr.:

Name des Bewerbers / der Bietergemeinschaft

--

Angaben zum Bewerber (§ 43 VgV)

Leistungsbereich	Treuhand / Landentwicklung / Bodenbevorratung / Gebietsentwicklung
Firmenbezeichnung	
Straße / Ort / Land Telefon / Fax / E-Mail	
Ansprechpartner	
Rechtsform (z.B. freiberuflicher Ingenieur, GbR, GmbH, AG, etc.)	
Hauptsitz	
Weitere Niederlassungen	
Bearbeitende Niederlassung (mit Angabe ob selbstständige oder un- selbstständige Niederlassung)	
ggf. HR-/PR-Nummer und Registergericht	
Finanzamt, Steuer-Nr.	
Gründungsdatum des Büros	
Name Geschäftsführer / Inhaber (Befähigungsnachweis des zuständigen Geschäftsführers / Inhabers in Kopie als Anlage beifügen)	

Angaben zum Bewerber

Wirtschaftliche Verknüpfungen mit Dritten? (Gesellschaftsrechtliche Verbindungen)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gesellschafter / Inhaber	Anteile [%]	
Ggf. aktueller (nicht älter als drei Monate) Handelsregisterauszug / Eintragung ins Partnerschaftsregister (Bescheinigung in Kopie als Anlage beizufügen)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

--

Angaben zum Bewerber – finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (§ 45 VgV)

Honorarumsatz

Honorarumsatz (netto – excl. MwSt.)	2016	2017	2018
Gesamtumsatz des Bewerbers (Hauptsitz inkl. aller Niederlassungen)	€	€	€
Umsatz für vergleichbare Leistungen (hier: Treuhänderische Tätigkeiten)	€	€	€

Berufshaftpflichtversicherung

Name des Versicherers		
	Personenschäden	Sach- und Vermögensschäden
Höhe der projektbezogenen Versicherungssummen	€	€
Der Nachweis der Verantwortlichen ist als Anlage (Kopie) beizufügen	Anlage Nr.	

Werden die geforderten Deckungssummen in Höhe von mindestens 1,0 Mio. € für Personenschäden und mindestens 0,3 Mio. € für sonstige Schäden für dieses Projekt nicht erreicht, so ist eine Erklärung des Versicherers beizufügen, dass die Deckungssummen im Auftragsfall angepasst werden oder im Auftragsfall eine projektbezogene Versicherung abgeschlossen wird.

Der Nachweis des Versicherers darf nicht älter als 12 Monate zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrages sein. Der Nachweis ist als Anlage in Kopie beizufügen.

Angaben zum Bewerber – technische und berufliche Leistungsfähigkeit (§ 46 VgV)

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

Referenzen

Mindestens drei realisierte Referenzprojekte des Projektleiters, die eine vergleichbare Komplexität haben, aus den Jahren 2015 – 2018.

Ein Projekt gilt als vergleichbar, wenn es für einen öffentlichen Auftraggeber erbracht wurde, ein Umlegungsverfahren durchgeführt wurde, die Entwicklung im Treuhandmodell mit Treuhandkonto erfolgte, die Eigentümerzahl (bzw. Zahl der Buchgrundstücke), mit denen verhandelt wurde, min. soviel wie die hier betroffenen rd. 5 Stück beträgt und sowohl die Bauleitplanung als auch die Erschließungsplanung begleitet wurden.

Hilfsweise kann die Referenz auch durch mehrere Referenzen für einzelne Teilleistungen ersetzt werden, sofern sie im Treuhandmodell erfolgen, dem Umfang nach vergleichbar waren und alle Teilleistungen additiv mit Referenz als erbracht nachgewiesen werden.

Bitte für jedes Referenzprojekt eine Tabelle verwenden, d.h. das Formblatt kann kopiert werden.

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

--

Referenz Nr.

Projektbezeichnung / Referenzprojekt		
Auftraggeber		
Ansprechpartner / Adresse / Telefon		
Öffentlicher Auftraggeber	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Referenzschreiben oder Erklärung des Bieters beigefügt (optional)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Projektzeitraum (Monat/Jahr – Monat/Jahr)		
Erbrachte Leistungen		
Beschreibung des Projekts (Fläche Plangebiet, vorhandene Situation und Struktur, zeitl. Umset- zungsperspektive, Bearbeitungsstand Ergänzend siehe auch „Anlage“; eigene Refe- renzblätter können im DIN A4 Format hinter das jeweilige Formblatt eingefügt werden.		
Anzahl der Buchgrundstücke		
Durchführung eines Umlegungsverfahrens i.S. von § 45 ff BauGB	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gebietsentwicklung in einem Treuhandmodell mit Treuhandkonto	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Besonderheiten der Leistung		
Referenz wird / wurde eigenverantwortlich er- bracht	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Bei ArGe: Leistung des Bewerbers		
Honorarsumme der erbrachten Leistung in € (netto)		

Anlage

Referenzblätter: Beschreibung und Vorstellung des Projektes auf max. 1 Blatt DIN A4. Die Darstellung ist frei wählbar, sollte jedoch einen Lageplan enthalten.

Anlage Nr.

Darstellung der Regionalen Kenntnisse

Darunter fallen die Kenntnisse und das Verständnis von Landschaften und Landschaftssystemen sowie von regionalen Besonderheiten und des hessischen Landesrechts. Kurzbeschreibung über ausgeübte Tätigkeiten in Hessen, im Hochtaunuskreis und/oder der Stadt Neu-Anspach

Entwurf, 09.10.2019

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

Erklärungen

Richtigkeit der Angaben

Mit der nachfolgenden Unterschrift wird die Richtigkeit der Angaben in den gesamten Teilnahmeunterlagen versichert. Zugleich wird versichert, dass die datenschutzrechtliche Einwilligung der Person vorliegt, deren personenbezogene Daten benannt werden; auf Verlangen des Auftraggebers ist die Einwilligung nachzuweisen. Mir / Uns ist bekannt, dass wissentlich falsche Angaben zum Ausschluss führen können (§ 124 Abs. 1 Nr. 8 GWB).

Mit meiner Unterschrift bevollmächtige ich den Auftraggeber, die Referenzschreiben der angegebenen Referenzprojekte bei den früheren Auftraggebern direkt abzurufen.

(im **Original** unterschrieben einzureichen)

Ort, Datum

Stempel,
verbindliche Unterschrift
Name des Unterzeichnenden eintragen
(bevollmächtigter Vertreter des Büros)

Eigenerklärung gemäß GWB §§ 123 und 124

Der Teilnehmer erklärt mit seiner Unterschrift, dass keine Ausschlussgründe gemäß §§ 123 und 124 vorliegen.

(im **Original** unterschrieben einzureichen)

Ort, Datum

Stempel,
verbindliche Unterschrift
Name des Unterzeichnenden eintragen
(bevollmächtigter Vertreter des Büros)

Hinweis für den Bewerber:

Wird das Bewerbungsformular nicht unterschrieben, gilt die Bewerbung als nicht abgegeben. Der Bewerber / die Bietergemeinschaft wird dann zwingend ausgeschlossen.

Name des Bewerbers /
der Bietergemeinschaft

Liste aller beigefügten Anlagen

Nachweise

Anlage Nr. : **Bescheinigung über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung** mit den geforderten Deckungssummen (Kopie der Police oder vergleichbarer Nachweis, vgl. S. 9 dieses Bewerbungsbogens)

Anlage Nr. : **Bescheinigung der Berufszulassung bzw. der beruflichen Befähigung** (soweit nicht durch Berufszulassung bereits erbracht) des zuständigen Inhabers / Geschäftsführers des Bewerbers, vgl. S. 8 dieses Bewerbungsbogens, Kopie der Anmeldungs- bzw. Eintragungsbescheinigung zum Nachweis der ordnungsgemäßen Gewerbeanmeldung/-ummeldung bzw. Eintragung ins Berufs- oder Handelsregister nach Maßgabe der der Rechtsvorschriften des Herkunftslandes; andernfalls vergleichbarer Nachweis der Existenz und dem Gegenstand des Unternehmens des Bewerbers-/jedes Mitglieds der Bewerbergemeinschaft. Der Auszug aus dem Handelsregister/vergleichbarer Nachweis darf zum Zeitpunkt des Schlusstermins für den Eingang der Teilnahmeanträge nicht älter als 6 Monate sein.

Anlage Nr. : **Darstellung der Referenz Nr. 1 bis 3**

Anlage Nr. : **Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes**

Anlage Nr. : **Verpflichtungserklärung zu Tariftraue und Mindestlohnentgeld – Hessen (l.b. Öffentliche Auftraggeber)**

Anlage Nr. : Zertifikate, Fachkundenachweise, Qualifizierungen

Anlage Nr. : ggf. Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen, Formular 233

Anlage Nr. : ggf. Referenzschreiben

Sonstige Nachweise / Anlagen

Anlage Nr. :

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

Bietergemeinschaftserklärung

(Nur von Bietergemeinschaften auszufüllen.)

Die Erklärung ist zwingend von allen Mitgliedern der Bietergemeinschaft im **Original** zu unterschreiben und einzureichen.

Für den Fall, dass der Zuschlag in dem Verfahren „**Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. und 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Ä (Michelbacher Straße)** an unsere Bietergemeinschaft erteilt wird, erklären wir,

- dass wir uns zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammenschließen und für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher und außervertraglicher Verpflichtungen als Gesamtschuldner haften. (Rechtsform: Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß § 705 ff BGB)
- dass der bevollmächtigte Vertreter die Mitglieder der Bietergemeinschaft gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt.

Bevollmächtigter Vertreter unserer Bietergemeinschaft ist:

Name, Büro:

Unterschriften **aller** Mitglieder der Bietergemeinschaft:

Ort, Datum

Stempel,
verbindliche Unterschrift
Name des Unterzeichnenden eintragen
(bevollmächtigter Vertreter des Büros)

Ort, Datum

Stempel,
verbindliche Unterschrift
Name des Unterzeichnenden eintragen
(bevollmächtigter Vertreter des Büros)

Ort, Datum

Stempel,
verbindliche Unterschrift
Name des Unterzeichnenden eintragen
(bevollmächtigter Vertreter des Büros)

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers

(Nur vom Nachunternehmer auszufüllen.)

Die Erklärung ist zwingend von jedem Nachunternehmer einzeln im **Original** zu unterschreiben und einzureichen.

Für den Fall, dass der Zuschlag in dem Verfahren „**Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3. und 4. BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Ä (Michelbacher Straße)** an den Bewerber / an die Bietergemeinschaft erteilt wird, verpflichten wir uns diesem Bewerber / dieser Bietergemeinschaft gegenüber, die in dem Teilnahmeantrag im Formblatt 233 „Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen“ näher aufgeführten Leistungen zu erbringen und die Anforderungen des HVTG, insbesondere nach § 4 Abs. 1 bis 3, 6 und 7 Abs. 2 und 3 zu erfüllen.

Ort, Datum

Stempel,
verbindliche Unterschrift
Name des Unterzeichnenden eintragen
(bevollmächtigter Vertreter des Büros)

Auswahlkriterien / Wertungsübersicht

Name des Bewerbers / der Bieter-
gemeinschaft

Bewertungstabelle: Eignungskriterien im Teilnahmewettbewerb

Ausschlusskriterien nach VgV / Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen		ja	nein
1	Formale Prüfung		
1.1	Fristgemäßer Eingang der Bewerbungsunterlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Bewerbungsunterlagen im Original unterschrieben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Nachweis der Berufszulassung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Mindestanforderung wird erfüllt (drei Referenzprojekte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Weitere Ausschlusskriterien		
2.1	Eigenerklärung unterschrieben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Anlage Verpflichtungstreueerklärung zu Tariftreue- und Mindestlohnendgeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Es liegt <u>kein</u> Ausschlussgrund vor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Die Vergabestelle behält sich vor, zu 1.3, 1.4, 2.1 und 2.2 fehlende Unterlagen nachzufordern. Ein „Nein“ in einer Rubrik kann zum Ausschluss führen.

Diese Tabelle ist nicht vom Teilnehmer auszufüllen!!

Auswahlkriterien für die begrenzte Zahl von Bewerbern, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden

	Wichtigkeit	Bewerber		Begründung für die Vergabe von Punkten
		Punkte 0 – 3	Bewertungszahl = Wichtigkeitszahl x Punkte	
3.	Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	∑20		
3.1	Nachweis nach § 45 Abs. 1 S. 3 und Abs. 4 S. 2 VgV liegt vor (Berufshaftpflicht)	2		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3.2	Wie hoch war der Umsatz des Bewerbers in den letzten drei Geschäftsjahren insgesamt im Durchschnitt?	8		
	Punkteverteilung ab 1.000.000 Euro = 3 Punkte < 1.000.000 Euro = 2 Punkte bis 500.000 Euro = 1 Punkt keine Angabe = 0 Punkte			
3.2	Wie hoch war der Umsatz des Bewerbers in den letzten drei Geschäftsjahren für vergleichbare Leistungen insgesamt im Durchschnitt?	10		
	Punkteverteilung ab 300.000 Euro = 3 Punkte < 300.000 Euro = 2 Punkte bis 100.000 Euro = 1 Punkt keine Angabe = 0 Punkte			
Summe finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit				

4.	Fachliche Eignung nach Referenzen, Fähigkeit zur Berufsausübung	∑70		
4.1	Mindestanforderungen Referenzen erfüllt?	----	-----	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Durchführung im oben beschriebenen Sinn vergleichbarer Leistungen Referenz Nr. 1	20		
	Durchführung im oben beschriebenen Sinn vergleichbarer Leistungen Referenz Nr. 2	20		
	Durchführung im oben beschriebenen Sinn vergleichbarer Leistungen Referenz Nr. 3	20		
4.2	Fähigkeit zur Berufsausübung, Qualitätsgewährleistung	10		
	Verfügt der Bewerber über zusätzliche für den Auftrag wichtige Qualifikationen und Erfahrungen, wie z.B.			

	Grundstücks- und Immobilienbewertung, Erschließungsplanung, Vermessung, Projektsteuerung und –controlling Projektkalkulation, Kompetenz im Umgang mit dem Landwirtschaftlichen Berufstand				
Summe fachliche Eignung nach Referenzen, Fähigkeit zur Berufsausübung					
5.	Regionale Kenntnisse	∑10			
Summe					
Summe Gesamt					

Die volle Punktzahl bei der **Beurteilung der Referenzen** erhält, wer folgende **Mindestvoraussetzungen** erfüllt:

- Abschluss der Bearbeitung in den Jahren 2015 – 2018,
- Mindestfläche des Plangebiets 50% der vorgesehenen Maßnahme, hier: 3 ha (ohne Kompensationsflächen)
- Mindest-Eigentümeranzahl (Buchgrundstücke) 100 % der hier betroffenen Eigentümer, hier 5 Stück
- Durchführung der Gebietsentwicklung im Treuhandmodell mit Treuhandkonto
- Begleitung und Konzeption eines Umlegungsverfahrens

Die volle Punktzahl bei der **Beurteilung der beruflichen Qualifikation** erhält, wer mindestens 3 der angegeben besonderen Qualifikationen nachweisen kann; bei 2 der angegebenen Qualifikationen erhält der Bewerber 7 Punkte, bei 1 Qualifikation 3 Punkte.

TREUHAND- UND ENTWICKLUNGSVERTRAG

„Westerfeld-West (3+4. BA.) und Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)“

zwischen

der Stadt Neu-Anspach, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Bürgermeister Thomas Pauli, Bahnhofstr. 26, 61267 Neu-Anspach

– nachfolgend: **Stadt** –

und

N. N.

– nachfolgend: **Treuhänder** –

wird folgender Treuhandvertrag über die Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ (3. und 4. BA.) und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)“ geschlossen.

Präambel	3
§ 1 – Vertragsgegenstand	4
§ 2 – Vertragsbestandteile	4
§ 3 – Pflichten des Treuhänders und Beauftragung	5
§ 4 – Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan	8
§ 5 – Bodenordnung	9
§ 6 – Erschließungsplanung und -maßnahmen	10
§ 7 – Vermarktung der Grundstücke	12
§ 8 – Verwaltung Treuhandvermögen und Finanzierung	12
§ 9 – Vergütung	14
§ 10 – Änderungen des Leistungsumfangs sowie die Mehrfachbearbeitung samt ihrer Honorierung	16
§ 11 – Abnahme.....	18
§ 12 – Nutzungsrechte.....	19
§ 13 – Vertretung und Projektleitung	20
§ 14 – Haftung des Treuhänders	21
§ 15 – Verjährung	22
§ 16 – Sicherheiten/Versicherung	22
§ 17 – Vertragslaufzeit.....	23
§ 18 – Kündigungsrecht der Stadt.....	23
§ 19 – Rechte und Pflichten bei Beendigung des Vertrages	25
§ 20 – Schlussbestimmungen und salvatorische Klausel	26

Präambel

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt, den 3. und 4. Bauabschnitt des Plangebiets Westerfeld-West (insgesamt rd. 3 ha, davon bisher rd. 1 ha WA) wohnbaulich zu entwickeln. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits vollständig umgesetzt wurde. Zudem soll die Fläche „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt 1. Änderung (Michelbacher Straße) (rd. 2.500 m²) mit dem Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in die Gesamtentwicklung einbezogen werden, da die Erschließung der Flächen beidseits der Michelbacher Straße gemeinsam erfolgen soll.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurden bereits durchgeführt, so dass bei der Verfahrenskonzeption auf die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zurückgegriffen werden kann bzw. werden muss.

Für die Projektsteuerung, Bodenordnung (d.h. Ankaufsverhandlungen, Grunderwerb bzw. Umlegung, private Umlegung, Landtausch etc.), Erschließung und die Vermarktung der städtischen Grundstücke sowie die Zwischenfinanzierung der Entwicklungskosten außerhalb des kommunalen Haushalts sucht die Stadt Neu-Anspach nunmehr einen geeigneten Dienstleister.

Der Treuhänder wird nach Maßgabe dieses Vertrages ein Verfahren zur Bodenordnung und Erschließung in Bauabschnitten konzipieren und die Stadt bei diesem umfänglich unterstützen. Er wird den Erwerb von Grundstücken im Entwicklungsgebiet, die notwendigen Erschließungsplanungen (insbesondere Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsplanung) und -maßnahmen nebst Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Vergabe, Koordinierung und Kontrolle der erforderlichen Fachplanungsleistungen für die Stadt vorbereiten und die Stadt beratend bei der Durchführung begleiten sowie die Vermarktung der im Umlegungsverfahren erzeugten Flächen betreiben; sämtliche Leistungen sind mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren zu koordinieren. Ziel des Vertrages ist es, dass die Verhandlungen zur Bodenordnung und der Entwurf der Erschließungsplanung vor bzw. zeitnah zum Beschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sind, damit möglichst keine Nachbesserungen am bereits beschlossenen Bebauungsplan mehr erfolgen müssen (insgesamt im Folgenden „**Maßnahme**“ genannt).

Der Treuhänder hat nach Maßgabe dieses Vertrages für die Stadt die Finanzie-

rung der Gebietsentwicklung und Vermarktung einschließlich der vertraglich definierten Vergütung treuhänderisch über ein von ihm zu errichtendes Treuhandkonto abzuwickeln. Die Kostendeckung erfolgt im Verlauf der Vertragsumsetzung mit den Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung. Bleibt am Ende der Vermarktung ein Defizit, wird dies aus dem kommunalen Haushalt gedeckt.

Die Stadt Neu-Anspach hat mit Bekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt vom TT.MM.JJJJ die Suche nach einem Treuhänder und Entwicklungsträger zur Entwicklung Vertragsgebietes ausgeschrieben. Der Treuhänder beteiligte sich an dem Vergabeverfahren und gab am TT.MM.JJJJ sein finales Angebot ab. Die Stadtvertretung beschloss in der Sitzung am TT.MM.JJJJ nach Auswertung der bekannt gemachten Bewertungsmatrix auf dieses Angebot den Zuschlag zu erteilen, weil es das wirtschaftlichste war.

§ 1 – Vertragsgegenstand

Beauftragt werden die genannten Leistungen zur Planung und Umsetzung der oben in der Präambel genannten Maßnahme, insbesondere die in nachfolgenden §§ definierte Leistungsbestandteile. Sämtliche Kosten für die Umsetzung dieses Vertrages sind über das zu errichtende Treuhandkonto zu finanzieren.

Gemeindliche Hoheitsrechte der Stadt sind nicht Vertragsgegenstand und werden dem Treuhänder nicht übertragen.

§ 2 – Vertragsbestandteile

Neben dieser Vertragsurkunde sind Gegenstand dieses Vertrages:

- (a) Darstellung des Vertragsgebiets (**Anlage 1**),
- (b) Rahmenterminplan (**Anlage 2**),
- (c) Projektanalyse (**Anlage 3**),
- (d) Personalkonzept (**Anlage 4**),
- (e) Angebot des Treuhänders vom TT.MM.JJJJ in Gestalt des Final offer vom TT.MM.JJJJ (**Anlage 5**),
- (f) Muster Erfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft (**Anlage 6**),
- (g) Vorläufiger Abschlagszahlungsplan (**Anlage 7**)
- (h) Städtische Vorgaben zur Erschließung (Anlage 8)
- (i) Städtische Vorgaben für die Grundstücksvermarktung (Anlage 9)
- (j) Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

Sämtliche Vertragsbestandteile sind als sinnvolles Ganzes zu verstehen und ergänzen sich jeweils untereinander. Bei nicht auflösbaren Widersprüchen gilt die vorstehende Reihenfolge der Auflistung. Bestehen Zweifel hinsichtlich des Vorrangs von Vertragsbestandteilen oder treten Widersprüche innerhalb gleichrangiger Vertragsbestandteile auf, entscheidet die Stadt entsprechend § 315 BGB, wobei sie ihrer Entscheidung das Ziel einer möglichst weitreichenden Umsetzung der Maßnahme zugrunde legen wird.

Die Stadt behält sich vor, das Maßnahmengbiet in seiner Größe zu verändern. Die dadurch veranlassten Anpassungen des Vertrages bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

§ 3 – Pflichten des Treuhänders und Beauftragung

3.1 Die Stadt beauftragt den Treuhänder stufenweise mit den folgenden Leistungen unbeschadet der gemeindlichen Hoheitsrechte und -pflichten der Stadt:

- (a) die Vorbereitung, Projektsteuerung und Begleitung des Verfahrens zur Bodenneuordnung nebst finanzieller und terminlicher Konzeptentwicklung, Bauabschnittsbildung, Vermessungsleistung auch zur Einmessung der neu zu schaffenden Buchgrundstücke, Kosten- und Terminkontrolle, Beteiligung von Dritten und Verhandlung mit Eigentümern sowie Behörden, sowie die Vorbereitung von Vereinbarungen mit beteiligten Grundstückseigentümern (**Stufe 1 § 5**);
- (b) die Vorbereitung, Projektsteuerung und Begleitung der Erschließungsplanung nebst finanzieller und terminlicher Konzeptentwicklung, Bauabschnittsbildung, Kosten- und Terminkontrolle, Beteiligung von Dritten und Verhandlungen mit Behörden etc., sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen/-anlagen des Straßenendausbaus und der Kompensationsmaßnahmen (inkl. eigenständiges Vertrags-, Auftrags- und Gewährleistungsmanagement bis zum Ende der Gewährleistungsfrist, Offenlage und Aufbereitung der Erschließungskosten inkl. der Baunebenkosten gemäß den Anforderungen der Doppik und den Vorgaben der Kommune sowie Beteiligung von Dritten und Verhandlung mit Behörden) (**Stufe 2 § 6**).
- (c) die Vermarktung der nach der Bodenordnung im Eigentum der

Stadt befindlichen Grundstücke mittels datenbankgestütztem Informationssystem, das für die Dauer der Gesamtmaßnahme zu unterhalten ist, nach Vorgaben (siehe auch Anlage 9) und im Auftrag der Stadt (**Stufe 3 § 7**).

3.2 Die Stadt beauftragt den Treuhänder insbesondere mit den folgenden treuhänderischen und projektsteuernden Leistungen stufenübergreifend:

- (a) die Erstellung und Kontrolle eines Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan, seiner Fortschreibung und der Beratung über Optimierungsmöglichkeiten (§ 4).
- (b) die Vorfinanzierung und Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel über das vom Treuhänder nach § 8 zu verwaltende Treuhandkonto;
- (c) die Abwicklung aller Kosten der Maßnahme mit der Sorgfalt eines ordentlichen, gewissenhaften Kaufmanns über das nach § 8 zu verwaltende Treuhandkonto nebst der steuer- und haushaltsrechtlich erforderlichen Dokumentation inkl. der notwendigen Verwendungsnachweise und Verwaltung des Treuhandkontos nach Maßgabe der Projektanalyse (**Anlage 3**).

3.3 Auf Verlangen der Stadt nimmt der Treuhänder an Beratungen und Informationsveranstaltungen der städtischen Gremien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages teil und stellt der Stadt die für die Vorbereitung und Durchführung erforderlichen Informationen zur Verfügung. Die entsprechenden Mindestanforderungen sind insoweit in der Projektanalyse (Anlage 3) enthalten.

Der Treuhänder hat die Stadt über den Verlauf der Bearbeitung der Maßnahme unterrichtet zu halten und mindestens zum 15ten Tag eines Quartals für das jeweils vergangene Quartal einen kursorischen Arbeitsbericht zugeben. Nach Aufforderung der Stadt hat er auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Projektdokumentation sowie das für die Erfüllung dieses Vertrages zu führende Treuhandkonto zu gewähren.

Der Treuhänder verpflichtet sich, die in der Umsetzung dieses Vertrages erlangten Daten und Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der Stadt und ggf. der Betroffenen zu-

lässig. Das gilt auch hinsichtlich der Nutzung für eigene Zwecke des Treuhänders, soweit es sich nicht um die Durchführung dieses Vertrages handelt. Die Vorschriften der einschlägigen Datenschutzgesetze sind vom Treuhänder einzuhalten.

3.4 Beauftragte Leistungen:

Im Hinblick auf die Leistungsbilder unter Ziff. 3.1. lit. a) - c) vereinbaren die Parteien eine stufenweise Beauftragung.

Die übrigen in § 3 genannten Leistungen/Leistungsbilder unterliegen nicht der stufenweisen Beauftragung und gelten mit der Unterzeichnung dieses Vertrages als vollständig beauftragt, sofern dies jeweils für die beauftragte Stufe erforderlich ist.

- a) Der Treuhänder erbringt – einen jeweils vorausgehenden schriftlichen Leistungsabruf durch die Stadt je Leistungsbild vorausgesetzt – jeweils die nachfolgenden Leistungsphasen:

Beauftragungsstufe 1: Ziff. 3.1 lit. a)

Beauftragungsstufe 2: Ziff. 3.1 lit. b)

Beauftragungsstufe 3: Ziff. 3.1 lit. c)

- b) Die Stadt überträgt zunächst die Beauftragungsstufe 1.

Die Stadt behält sich vor, den Treuhänder darüber hinaus mit weiteren Beauftragungsstufen sowie sonstigen weiteren und besonderen Leistungen ganz oder teilweise zu beauftragen. Der Abruf kann für jede der genannten Beauftragungsstufen vollständig oder teilweise erfolgen.

Die Beauftragung durch Leistungsabruf erfolgt durch einseitige schriftliche Abrufbestellung der Stadt gegenüber dem Treuhänder. Der Treuhänder ist verpflichtet, die abgerufenen Leistungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen und unverzüglich mit der Leistungserbringung zu beginnen. Die Bindung des Treuhänders endet, wenn seit Fertigstellung der jeweils zuvor abgerufenen Leistungen (Beauftragungsstufe, einzelne Leistungsphase oder einzelne Leistung hieraus) mehr als 12 Monate vergangen sind. In diesem Fall steht dem Treuhänder ein Wahlrecht zu, ob er die Abrufbestellung

annimmt. Eine Ablehnung ist spätestens innerhalb von 14 Kalendertagen schriftlich zu erklären, ansonsten gilt der Abruf als angenommen.

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Aus einer Beauftragung nur mit Teilen einzelner Beauftragungstufen oder der stufenweisen Beauftragung oder aus der Nichtbeauftragung von Leistung kann der Treuhänder keine Ansprüche herleiten, insbesondere keine Erhöhung des Honorars nach diesem Vertrag oder Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen verlangen. Die Stadt behält sich vor, Leistungen der Stufen 2 und 3 mit gesonderter Zustimmung des Treuhänders ggf. selbst zu erbringen.

- c) Der Treuhänder darf ihm mit diesem Vertrag übertragene Aufgaben nur an geeignete Nachunternehmer mit schriftlicher Zustimmung der Stadt übertragen. Der Treuhänder stellt sicher, dass sämtliche seiner hier abgegebenen Erklärungen auch von etwaigen von ihm beauftragten Nachunternehmern abgegeben werden und die Anforderungen aus der Projektanalyse (**Anlage 3**) erfüllt werden.

§ 4 – Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan

- 4.1 Der Treuhänder erstellt binnen drei Monaten nach Vertragsschluss für die Maßnahme (alle drei Stufen) einen mit der Stadt abgestimmten Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan, der die bei Vertragsschluss vereinbarten Fristen („Meilensteine“) für die Durchführung der Maßnahme enthält.

Der Zeit- und Finanzierungsplan hat sämtliche Einnahmen und Ausgaben/Kosten zu enthalten, die im Rahmen der Durchführung der Maßnahme erforderlich werden.

Der Plan hat den Grundsätzen der Doppik und der Projektentwicklung zu genügen, um eine hinreichende Entscheidungsgrundlage für die Projektsteuerung zu bieten, ist ständig fortzuschreiben und auf Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies bedeutet, dass alle Anlagegüter getrennt voneinander zu beziffern sind und eine haushaltsrechtlich einwandfreie Bilanzierung in Absprache mit der Stadt sichergestellt ist.

- 4.2 Der Treuhänder legt auf Anfordern der Stadt, mindestens aber bis zum 15ten Tag eines jeden Quartals einen solchen fortgeschriebenen Plan vor.

§ 5 – Bodenordnung

5.1 Der Treuhänder plant und koordiniert das Verfahren zur Bodenordnung im Maßnahmenggebiet, steuert die vermessungs- und katastertechnischen Leistungen, plant und unterstützt die Stadt bei den Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückeigentümern (ggf. auch durch Öffentlichkeitsarbeit, Ortsterminvereinbarung etc.), der Vorbereitung der Entscheidungen in Gremien und Verhandlungen für die Stadt.

Der Treuhänder erstellt ein Konzept inklusive Bauabschnittsbildung und einen Maßstab für einen Wertausgleich für die umzulegenden Grundstücke. Der Verteilungsmaßstab bzw. Ankaufspreis hat die Kosten der nach § 6 dieses Vertrages als erforderlich definierten Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt und bei der Ermittlung der Verteilungsmasse zu decken; hierzu gehören insbesondere auch Kosten für sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Breitbandversorgung, Anteil für bezahlbaren Wohnraum sowie Kosten von außerhalb des Maßnahmenggebietes gelegenen, erforderlichen Anlagen etwa für die Abwasserbehandlung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Kosten, welche die Stadt bereits für das Bebauungsplanverfahren nebst Gutachten aufgewendet hat.

Der Treuhänder unterstützt die Stadt bei der städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Umsetzung der Bauleitplanung. Hierfür zu tätige Aufwendungen des Treuhänders gehen zu Lasten des Treuhandkontos nach § 8.

Diese Leistung erfolgt nach der Projektanalyse (**Anlage 3**).

5.2 Die Umlegungsstelle ist die Stadt. Die Stadt übernimmt soweit möglich und erforderlich Grundstücke während des Umlegungsverfahrens in ihr Eigentum. Die Kosten der Grundstücksübernahme werden über das Treuhandkonto abgewickelt.

5.3 Dem Treuhänder ist es untersagt, in diesem Verfahren selbst Grundstücke auf eigene Rechnung zu erwerben, es sei denn, die Stadt stimmt jedem einzelnen Erwerb schriftlich vorher zu.

- 5.4 Der Treuhänder hat die Baulandumlegung parallel zu dem Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und durchzuführen, soweit dies möglich ist. Es ist Ziel der Stadt, schnellst möglich das Maßnahmengebiet baulich nutzbar zu machen. Die Kosten für die Einmessung der neu zu schaffenden Buchgrundstücke ist Teil des Treuhänderhonorars aus Stufe 1.
- 5.5 Die Leistungen des Treuhänders für die Bodenneuordnung enden, wenn der erforderliche Umlegungsplan unanfechtbar ist. Dies wird voraussichtlich 24 Monate nach Vertragsschluss der Fall sein.

§ 6 – Erschließungsplanung und -maßnahmen

- 6.1 Der Treuhänder prüft die bisherige Planung, erstellt ein Konzept für die zur erfolgreichen Planung notwendigen Planungsleistungen inklusive Bauabschnittsplanung, erstellt die notwendigen Vergabeunterlagen für die Werkunternehmer bzw. Fachplaner unter Berücksichtigung der Vorgaben in der Anlage 8, steuert die Vergabeverfahren und macht Zuschlagsempfehlungen an die Stadt, damit die Aufträge an zuverlässige und wirtschaftlich wie fachlich geeignete Unternehmen zu wirtschaftlichen Preisen vergeben werden können und koordiniert die Planungsleistungen für alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, wie sie nach § 127 BauGB beschrieben und nach dem geltenden Recht beitragsfähig und von der Stadt gewünscht sind oder, wenn sie nicht beitragsfähig sind, dennoch von der Stadt verlangt werden; er steuert die dafür beauftragten Unternehmen.
- 6.2 Der Treuhänder koordiniert die Herstellung aller notwendigen, eben beschriebenen Erschließungsmaßnahmen in dem nach § 127 Abs. 2 BauGB definierten Umfang einschließlich der notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Abwasserbeseitigungsanlagen nebst Hausanschlüssen, erstellt die notwendigen Vergabeunterlagen für die Werkunternehmer bzw. -planer, führt die Vergabeverfahren und macht Zuschlagsempfehlungen an die Stadt, damit die Aufträge an zuverlässige und wirtschaftlich wie fachlich geeignete Unternehmen zu wirtschaftlichen Preisen vergeben werden können. Das geltende Haushalts- und Vergaberecht ist zu beachten. Das Recht zur Vergabe öffentlicher Aufträge ist zu beachten. Die Bestimmung des Leistungssolls der jeweiligen Aufträge sowie die Zuschlags- bzw. Auftragserteilung an die Unternehmen, die im vergaberechtlichen Sinne geeignet sein müssen, erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

6.3 Die öffentlich- und zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht für das Maßnahmengebiet obliegt während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dem Treuhänder und übt die Funktion des Bauleiters im Sinne der HBO eigenverantwortlich aus; eine gesonderte Vergütung erfolgt dafür nicht. Es bleibt dem Treuhänder unbenommen, die Verkehrssicherungspflicht in rechtssicherer Weise auf geeignete Unternehmen zu übertragen. Die Verkehrssicherungspflicht geht erst nach Abschluss und Abnahme der Erschließungsmaßnahmen auf die Stadt über.

Abweichend von der vorherigen Regelung können die Parteien zu gegebener Zeit vereinbaren, dass die Verkehrssicherungspflicht für die aus dem Risikobereich der privaten Bauherren stammenden Gefahren zwischen Vor- und Straßenendausbau nicht vom Treuhänder zu gewährleisten ist.

6.4 Der Treuhänder hat für die frühzeitige Beteiligung aller zuständigen kommunalen Gremien, Ämter und Unternehmen der Daseinsvorsorge (insbesondere des Tiefbauamts, des Ordnungs- und Umweltamts, Wasser- und Stromlieferanten) Sorge zu tragen, um Verzögerungen von Planung und Umsetzung zu vermeiden. Die Einzelheiten der Erschließung werden nach Abschluss des Vertrages in einem gesonderten Leistungsverzeichnis festgelegt, wobei der Treuhänder die Koordination der Beiträge der einzelnen Planer koordiniert und zusammenführt. Dies gilt insbesondere für

- die Herstellung/Umgestaltung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen wie etwa Straßen und Zuwegungen nebst Nebenanlagen für Entwässerung und Beleuchtung, Beschilderungen und eventuell erforderliche Verkehrssignalanlagen, Maßnahmen für den ÖPNV und ruhenden MIV, Vorkehrungen für E-Mobilität sowie öffentliche Grün-, Frei-, Spiel- und Ausgleichsflächen, soweit diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind;
- die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Löschwasser, Elektrizität, Kommunikationsmittel und Abfall;
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

6.5 Die Planung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Vergabe der notwendigen Planungsleistungen ist parallel zum laufenden Bebauungsverfahren zu erstellen, sodass ggf. notwendige Festsetzungen in den Be-

bauungsplan / die Bebauungspläne aufgenommen werden können. Der Bebauungsplan soll voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2020 beschlossen werden.

Die Vergabe der Bauleistungen ist binnen 5 Monaten nach Freigabe des Erschließungsplans abzuschließen.

- 6.6 Die Stadt behält sich vor, Planungs- und Bauleistungen im Rahmen der Erschließung selbst zu übernehmen.

§ 7 – Vermarktung der Grundstücke

- 7.1 Der Treuhänder hat der Stadt realistische, die Maßnahmenkosten deckende Verkaufspreise für die stadteigenen Baugrundstücke im Maßnahmengebiet so zeitig vorzulegen, dass binnen 3 Monaten nach Erlass des Bebauungsplans mit der Vermarktung begonnen werden kann. Die Preise sind ggf. fortzuschreiben und bis zum Abschluss der Vermarktung auf die Tauglichkeit zur Zielerreichung zu prüfen. Die Mindestanforderungen aus der Projektanalyse (Anlage 3) sind einzuhalten. Die Festlegung der Verkaufspreise erfolgt durch Beschluss der Stadtvertretung
- 7.2 Der Treuhänder vermarktet selbst die kommunalen Grundstücke aus dem Maßnahmengebiet nach den Vorgabe der Anlage 9. Die Stadt behält sich vor, einzelne Bauplätze von der Vermarktung auszunehmen und für besondere Zwecke vorzuhalten. Die Stadt behält sich vor, Nachunternehmer abzulehnen, wenn sie die Zuverlässigkeitskriterien aus der diesem Vertrag zugrunde liegenden Ausschreibung nicht erfüllen.
- 7.3 Dem Treuhänder oder mit diesen verbundenen Gesellschaften ist es untersagt, die Vermarktung privater Grundstücksflächen aus dem Umlegungsgebiet zu übernehmen, es sein denn, für jeden Einzelfall liegt eine vorher eingeholte Zustimmung der Stadt vor.
- 7.4 Der Treuhänder schuldet die Vorbereitung und Beurkundung der Grundstückskaufverträge nebst deren finanzieller Abwicklung. Der Stadt bleibt vorbehalten, an den Beurkundungen selbst teilzunehmen.

§ 8 – Verwaltung Treuhandvermögen und Finanzierung

- 8.1 Der Treuhänder hat das vom Treuhänder errichtete Treuhandkonto
„Treuhand der Stadt Neu-Anspach,

Gebietsentwicklung „Westerfeld-West (3+4. BA.) und Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)“

nach den geltenden steuer- und haushaltsrechtlichen Anforderungen zu verwalten. Sollten hierzu behördliche Genehmigungen o. ä. erforderlich sein, so besorgt diese der Treuhänder.

- 8.2 Sämtliche Maßnahmenkosten werden über dieses Treuhandkonto abgewickelt, dazu gehören auch: die Vergütung des Treuhänders, die – sowohl bereits angefallenen als auch die noch anfallenden – Auslagen der Stadt für die Durchführung des dem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanverfahrens und für die Durchführung des Vertrages selbst und der mit ihm verbundenen Maßnahmen, Kosten der Bauleit- und Erschließungsplanung, Baukosten für die Erschließung und ggf. Infrastruktureinrichtungen.
- 8.3 Die notwendigen Finanzierungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen. Werden dem Treuhänder Mittel darlehensweise von Dritten überlassen, sind sie nur dann Teil des Treuhandvermögens, wenn die Stadt der Darlehensaufnahme zugestimmt hat. Dem Einsatz eigener Mittels des Treuhänders ist zustimmungspflichtig.
- 8.4 Die Stadt prüft, ob die Maßnahmenkosten von Kommunalkreditkonditionen für das Treuhandkonto beschafft werden können und unterstützt den Treuhänder - soweit möglich durch geeignete Garantie- oder Bürgschaftserklärung - bei der Erlangung dieser; ist dies der Fall, beschränkt sich die Laufzeit von entsprechenden Sicherheiten der Stadt auf die Vertragslaufzeit. Die Stadt wirkt bei der Einholung eventuell nach der HGO erforderlicher Genehmigungen mit. Der Treuhänder berät die Stadt bzgl. möglicher Optimierungsmöglichkeiten der Finanzierungsbedingungen der Gesamtmaßnahmen. Einzelheiten sind in einer gesonderten Vereinbarung zu treffen.
- 8.5 Der Treuhänder fügt alle Mittel, die er in Umsetzung dieses Vertrages erhält, dem Treuhandkonto zu und verwaltet diese nach den Anforderungen in der Projektanalyse (Anlage 3). Sämtliche Finanzierungsvorgänge sind über das Treuhandkonto abzuwickeln.

Über das Treuhandvermögen ist bis zum 28.02. eines jeden Jahres ein jährlicher Prüfungsbericht eines anerkannten Wirtschaftsprüfungsinstitutes vorzulegen. Der Treuhänder ist berechtigt, die Kosten des Prüfungsberichts unmittelbar zu Lasten des Treuhandkontos abzurechnen, sofern die Stadt der Beauftragung des Wirtschaftsprüfungsinstituts zugestimmt hat. Der

Stadt bleibt es vorbehalten, jederzeit eine Einnahmen-Ausgaben-Übersicht zu verlangen.

- 8.6 Verfügungen zu Lasten des Treuhandkontos, die einen Betrag von EUR 10.000 übersteigen oder die Vergütung des Treuhänders oder Nachunternehmers betreffen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Es gelten §§ 160, 161 BGB. Alternativ kann ohne Wertgrenze das 2-TAN-Verfahren verwendet werden.
- 8.7 Werden öffentliche Fördermittel verwendet, hat der Treuhänder auch den jeweiligen Mittelgebern bzw. deren Vertretern zum Zwecke der Prüfung der Mittelverwendung Auskunft über seine Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

§ 9 – Vergütung

- 9.1 Der Treuhänder erhält für die beauftragten Leistungen der in § 3 definierten **Stufe 1** eine Pauschalvergütung (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von

EUR _____

(i. W. _____).

Die Pauschalvergütung setzt sich u. a. zusammen aus:

1. EUR [...] Verhandlungen mit Grundstückseigentümern,
2. EUR [...] Öffentlichkeitsarbeit

- 9.2 Der Treuhänder erhält für die beauftragten Leistungen der in § 3 definierten **Stufe 2** eine Pauschalvergütung (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von

EUR _____

(i. W. _____).

Die Pauschalvergütung setzt sich u. a. zusammen aus:

1. EUR [...] Begleitung Vergabeverfahren der Planungsleistung,

2. EUR [...] Projektsteuerung und Prüfung Erschließungsplanung,
3. EUR [...] Begleitung Vergabeverfahren der Erschließungsmaßnahmen,
4. EUR [...] Projektsteuerung und Überwachung Erschließungsmaßnahmen,
5. EUR [...] _____.

9.3 Der Treuhänder erhält für die beauftragten Leistungen der in § 3 definierten **Stufe 3** eine Pauschalvergütung (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von

EUR _____
(i. W. _____).

Die Pauschalvergütung setzt sich u. a. zusammen aus:

1. EUR [...] Verkaufsverhandlungen,
2. EUR [...] Öffentlichkeitsarbeit.

Mit dem Pauschalbetrag sind eventuelle Maklercourtage abgegolten.

9.4 In der Vergütung sind alle Kosten der projektsteuernden und verwaltenden Tätigkeit des Treuhänders enthalten. Die Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungskosten werden unmittelbar über das Treuhandvermögen finanziert und gehören damit nicht zur Vergütung des Treuhänders.

Zu den nach § 9.1 bis § 9.3 aus dem Treuhandkonto zu begleichenden Beträgen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen, soweit diese bei dem Treuhänder anfällt.

9.5 Der Abschluss einer Bonusvereinbarung wird vorbehalten.

9.6 Nach Abschluss aller vertraglich geschuldeten Leistungen erstellt der Treuhänder eine prüffähige Schlussrechnung für seine Vergütung. Die Vergütung wird 60 Kalendertage nach Eingang der prüffähigen Schlussrechnung fällig.

Wird die jeweils folgende Stufe nicht beauftragt, ist eine prüffähige Schlussrechnung für die vorangegangene(n) Stufe(n) zu erstellen; die Regelung zur Fälligkeit gilt entsprechend.

§ 10 – Änderungen des Leistungsumfangs sowie die Mehrfachbearbeitung samt ihrer Honorierung

- 10.1 Die Stadt behält sich vor, weitere besondere Leistungen, geänderte oder zusätzliche Leistungen (im Folgenden insgesamt auch „Änderungsleistungen“ genannt) nach Vertragsschluss zu übertragen, insbesondere das Leistungsziel oder sonst den Leistungsumfang des Treuhänders einseitig zu verändern. Unter Änderungsleistungen fallen auch Wiederholungen von bereits erbrachten Leistungen mit geänderten Anforderungen. Sind Änderungen oder Wiederholungen vom Treuhänder zu vertreten oder handelt es sich hierbei um Nacherfüllungsmaßnahmen des Treuhänders, liegt keine mehrvergütungsfähige Änderung des Leistungsumfangs des Treuhänders vor.
- 10.2 Das Anordnungsrecht der Stadt gemäß § 10.1 umfasst auch Anordnungen in Bezug auf den Leistungszeitpunkt, einschließlich Bauumstände.
- 10.3 Der Treuhänder ist verpflichtet, Änderungsleistungen auf Anordnung der Stadt zu erbringen, wenn es ihm zumutbar ist. Zumutbar ist dem Treuhänder die Erbringung solcher Leistungen insbesondere, wenn sich sein Betrieb auf die Erbringung dieser Leistungen eingerichtet ist. Kapazitätsengpässe gelten nur dann als betriebsinterne Vorgänge, wenn der Treuhänder auch keinen weiteren Treuhandauftrag eines Dritten mehr annehmen kann. Andere betriebsinterne Vorgänge bleiben bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit außer Betracht.
- 10.4 Begehrt die Stadt Änderungsleistungen vom Treuhänder, hat der Treuhänder der Stadt unverzüglich, längstens aber innerhalb von fünf (5) Arbeitstagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Treuhänder oder sonstiger Kenntnis des Treuhänders von der Notwendigkeit geänderter und/oder zusätzlicher Leistungen ein prüffähiges Angebot in Textform vorzulegen. Im Angebot müssen alle zur Ausführung des Änderungsbegehrens

erforderlichen Leistungsschritte, die Höhe des Honorars nach den vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben sowie der objektiv erforderliche Zeitaufwand sowie die Kosten- und Terminfolgen unter Berücksichtigung der Vertragstermine enthalten sein.

Soweit der Treuhänder für die Legung eines Nachtragsangebots von der Stadt nach Maßgabe dieses Vertrages bereit zu stellende Unterlagen benötigt, hat der Treuhänder die Stadt hierauf unverzüglich nach Zugang des Änderungsbegehrens in Textform hinzuweisen. Die Frist zur Angebotslegung beginnt in diesem Fall erst mit Übergabe der Unterlagen. Unterlässt der Treuhänder den Hinweis, kann er sich später nicht darauf berufen, dass er etwaige erforderliche Unterlagen nicht oder später erhalten hat. Für Änderungsleistungen gelten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, die Bestimmungen des Hauptauftrages.

10.5 Das Honorar für Änderungsleistungen bedarf in jedem Fall der schriftlichen Vereinbarung.

10.6 Die Parteien bemühen sich, zeitnah, spätestens aber innerhalb von 20 Kalendertagen nach Zugang oder Kenntnis des Änderungsbegehrens, eine Nachtragsvereinbarung zu schließen, welche die Mehr- und Minderkosten und etwaige Termin-, Planungs- oder Bauzeitfolgen abschließend regelt.

10.7 Im Interesse einer störungsfreien Abwicklung des Projektes gilt jedoch:

a. Für den Fall, dass noch keine Nachtragsvereinbarung zur Höhe der Vergütung von Änderungsleistungen erfolgt ist, hat der Treuhänder diese Leistungen auszuführen, wenn die Stadt dem Grunde nach schriftlich bestätigt hat, dass es sich um eine Änderungsleistung handelt.

b. Besteht Streit, ob die Leistung zum vertraglichen Leistungsumfang des Treuhänder gehört und/oder ob das Nachtragsangebot des Treuhänder prüfbar ist, ist der Treuhänder gleichwohl zur Ausführung dieser Leistungen verpflichtet, wenn die Stadt die Ausführung dieser Leistungen schriftlich anordnet, es sei denn die Stadt verweigert endgültig und ernsthaft jegliche weitere Vergütung hierfür.

10.8 Für Änderungsleistungen hat der Treuhänder – soweit nicht nachstehend anders geregelt – Anspruch auf Vergütung in der Höhe, die die Parteien

vereinbaren.

- 10.9 Geringfügige und unwesentliche Änderungen der tatsächlichen Vertragsumstände, deren Zeit- bzw. Bearbeitungsaufwand sich im Rahmen üblicher Optimierungen hält, werden nicht zusätzlich vergütet. Gleiches gilt für eine bloße Fortschreibung.
- 10.10 Eine Vergütungsanpassung erfolgt ferner nicht, wenn Änderungsleistungen aus Forderungen der zuständigen Behörden oder Gesetzesänderungen resultieren, oder nach den einschlägigen Rechtsvorschriften erforderlich sind.

§ 11 – Abnahme

Die Stadt nimmt die Leistungen des Treuhänders förmlich ab. Hierzu erstellen der Treuhänder und die Stadt nach ordnungs- und vertragsgemäßer Erbringung sämtlicher geschuldeter – ggf. auch nach Vertragsschluss beauftragter weiterer – Leistungen des Treuhänders ein von beiden Seiten zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll.

Andere Abnahmeformen, insbesondere konkludente und fiktive Abnahmen, werden ausdrücklich ausgeschlossen.

11.1 Die Stadt nimmt die Leistungen des Treuhänders förmlich in einem Abnahmeprotokoll nach vollständiger Erbringung der letzten beauftragten und abgerufenen Stufe / Leistung und schriftlicher Anzeige der Fertigstellung durch den Treuhänder ab. Voraussetzung hierfür ist, dass die Leistungen vertragsgemäß hergestellt sind und keine wesentlichen Mängel erkennen lassen. In dem Abnahmeprotokoll ist der Stand der Leistungen des Treuhänders unter Angabe des Tages der Feststellungen zu dokumentieren. Das Abnahmeprotokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

11.2 Bleibt der Treuhänder dem Termin zur förmlichen Abnahme fern, ist die Stadt berechtigt, die Abnahme ohne Mitwirkung des Treuhänders vorzunehmen. Dies gilt nicht, wenn der Treuhänder infolge eines Umstandes fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er unverzüglich mitgeteilt hat. Der Abschluss einzelner Leistungen, Leistungsphasen oder -stufen ist ohne Einfluss auf den Beginn und die Dauer der Verjährungsfrist. § 650g

BGB bleibt von dieser Regelung unberührt.

11.3 Der Treuhänder hat – im Falle des Abrufs – Anspruch auf Teilabnahme nach Abschluss der jeweiligen Beauftragungsstufen gemäß § 3. Der eventuelle gesetzliche Anspruch auf Teilabnahme bleibt hiervon unberührt. Als letzte Leistung des oder der bauausführenden Unternehmen gilt die Beseitigung des letzten bei Abnahme festgestellten Mangels. Begehrt der Treuhänder eine Teilabnahme, welche grundsätzlich schriftlich zu erfolgen hat, ist zusätzliche Voraussetzung für diese Teilabnahme die Übergabe einer prüfbareren Aufstellung des Treuhänders über die bis zum Teilabnahmeverlangen erbrachten Leistungen mit einer genauen Darstellung des Leistungsstandes der noch nicht vollständig erbrachten Leistungen und noch zu erbringenden (Teil-)Leistungen. Im Übrigen sind Teilabnahmeverlangen ausgeschlossen.

Eine konkludente Abnahme der Leistungen des Treuhänders ist ausgeschlossen.

11.4 Seitens der Stadt erfolgt diese Freigabe durch

1. der/die amtierende Bürgermeister/in
2. N. N.

Das Projekt ist mit Abnahme der letzten Abnahmestufe beendet. Die Stadt behält sich Sachverständigenabnahmen vor.

§ 12 – Nutzungsrechte

12.1 Die im Rahmen dieser Beauftragung zu erbringenden Leistungen gehen ohne weitere Vergütung in das Eigentum der Stadt über. Dem Treuhänder verbleibt ein etwaiges Urheberpersönlichkeitsrecht an den etwaigen schutzfähigen Leistungen.

12.2 Der Treuhänder überträgt der Stadt ohne weitere Vergütung das sachlich, räumlich und zeitlich unbegrenzte, ausschließliche Recht, alle schutzfähigen Ergebnisse des geistigen Schaffens des Treuhänders, insbesondere Zeichnungen, Planungen, Unterlagen und Computerdateien, die der Treuhänder im Rahmen dieses Vertrags erstellt, sowie alle sonstigen Leistungen, die der Treuhänder im Rahmen dieses Vertrages erbringt, für das ver-

tragsgegenständliche Projekt unter Wahrung von eventuellen Urheberpersönlichkeitsrechten des Treuhänders auf Dauer zu verwerten, zu nutzen sowie – auch das ausgeführte Werk – zu ändern.

- 12.3 Die vorstehende Nutzungsrechteübertragung umfasst insbesondere das Recht der Stadt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse – ganz oder in Teilen – zu vervielfältigen, zu veröffentlichen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben, wie insbesondere öffentlich zugänglich zu machen und zu senden.
- 12.4 Die Nutzungsrechte beinhalten weiterhin das Recht der Stadt, Änderungen und Bearbeitungen an den Leistungen und Arbeitsergebnissen sowie der auf deren Grundlage errichteten Baumaßnahme vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, einschließlich An- und Umbauten, Umgestaltungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Reparaturen und Modernisierungen, soweit damit keine Entstellungen des Werkes verbunden sind und dies dem Treuhänder unter Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen zuzumuten ist.

§ 13 – Vertretung und Projektleitung

- 13.1 Der Treuhänder benennt als Projektleiter, der ihn in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtsverbindlich vertritt, insbesondere rechtsgeschäftlich Erklärungen abzugeben bevollmächtigt ist und die Informations- und Kommunikationspflichten gegenüber der Stadt erfüllt:

N. N.

- 13.2 Beabsichtigt der Treuhänder andere als die vereinbarten (Teil)Projektleiter einzusetzen, hat er dies der Stadt mindestens zwei Monate im Voraus schriftlich mitzuteilen und den neuen Verantwortlichen zu benennen. Die Stadt kann der Benennung widersprechen, wenn sie begründete Zweifel an seiner persönlichen oder fachlichen Eignung darlegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn der neue (Teil)Projektleiter über eine geringere fachliche Qualifikation und/oder geringere einschlägige Erfahrung als der bislang eingesetzte (Teil)Projektleiter verfügt. Maßstab der Vergleichbarkeit sind die im Personalkonzept (Anlage 4) zu den in § 13.1 und § 13.2 benannten Personen enthaltenen Eigenschaften.

§ 14 – Haftung des Treuhänders

- 14.1 Der Treuhänder haftet nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für die von ihm selbst nach diesem Vertrag durchzuführenden Tätigkeiten, also insbesondere für die von ihm selbst zu erbringenden Treuhand-, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen.
- 14.2 Der Treuhänder haftet für von ihm grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Pflichtverletzungen und die daraus folgenden unmittelbaren und mittelbaren Schäden. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Im Falle seiner Inanspruchnahme kann der Treuhänder verlangen, dass er selbst mit einem ersten Versuch der Beseitigung des Schadens beauftragt wird, sofern es der Stadt zuzumuten ist, Schadensbeseitigung durch den Treuhänder hinzunehmen.
- 14.3 Beauftragt der Treuhänder Dritte (Nachunternehmer) mit der Erbringung von Leistungen, die er nach diesem Vertrag schuldet, so haftet er nicht, soweit
- (a) die Beauftragung der Nachunternehmer mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt erfolgte,
 - (b) mit den beauftragten Dritten vereinbart ist, dass sämtliche Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche auch von der Stadt im eigenen Namen anstelle des Treuhänders geltend gemacht werden dürfen, beziehungsweise diese Ansprüche an die Stadt abgetreten werden dürfen und
 - (c) der Treuhänder im Einvernehmen mit der Stadt und im Rahmen des vertraglichen Treuhandverhältnisses mit den beauftragten Drittunternehmern angemessene, marktübliche vertragliche Regelungen getroffen hat, insbesondere zu Art und Umfang der jeweils geschuldeten Vergütung, Gewährleistung, Sicherungseinbehalt, Haftpflichtversicherung mit branchenüblichen Deckungssummen, etc.
- 14.4 Der Treuhänder ist verpflichtet, sämtliche Ansprüche, insbesondere Gewährleistungsansprüche, zugunsten der Stadt gegen die bei dieser Maßnahme tätigen Unternehmen zu dokumentieren, die Stadt über diese infor-

miert zu halten und insbesondere ihre Verjährung so rechtzeitig anzuzeigen, dass die Stadt ihre Rechte hinreichend wahren kann. Für die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Pflicht haftet der Treuhänder. Die Verpflichtung des Treuhänders endet mit Beendigung dieses Vertrages.

§ 15 – Verjährung

- 15.1 Die Ansprüche gegen den Treuhänder verjähren innerhalb von fünf Jahren.
- 15.2 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 5, beginnt die Verjährung mit Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes.
- 15.3 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 6, beginnt die Verjährung mit Abnahme der jeweiligen Leistung des Treuhänders.
- 15.4 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 7, beginnt die Verjährung mit dem jeweiligen Eigentumsübergang.
- 15.5 Für Ansprüche aus Leistungen, definiert in § 8, beginnt die Verjährung mit Auflösung des Treuhandkontos bzw. Beendigung des Treuhandverhältnisses bzgl. des Treuhandvermögens.
- 15.6 Bei vorzeitiger Beendigung beginnt die Verjährung mit der Abnahme der jeweils erbrachten Leistungen.

§ 16 – Sicherheiten/Versicherung

- 16.1 Der Treuhänder stellt für die vertragsgemäße Ausführung seiner Leistungen mit Beauftragung binnen drei Wochen nach Vertragsschluss eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % der vertraglich für Stufe 1 vereinbarten netto-Vergütung durch Bürgschaft eines in der Europäischen Union oder in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers nach Maßgabe des § 18 Abs. 4 VOL/B.

Nach Beauftragung der Stufe 2 oder 3 kann der AG jeweils nach Zugang der Beauftragung eine Sicherheit entsprechend der Regelung in Satz 1 verlangen.

16.2 Die Stadt ist berechtigt, für die Leistungen des Treuhänders im Zusammenhang mit den Leistungen nach Stufe 2 und Stufe 3, einen zu einem Gewährleistungseinbehalt in Höhe von 5 % von der für Stufe 2 und 3 in § 9.1 dieses Vertrages vereinbarten Vergütung zu tätigen.

16.3 Im Übrigen gilt für die Sicherheiten § 18 VOL/B.

16.4 Der Treuhänder hat der Stadt mit Vertragsschluss einen Nachweis für eine Berufshaftpflichtversicherung, der nicht älter als fünf Jahre ist, zu geben, die die vertraglich übernommenen Leistungen deckt. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen mindestens betragen:

- für Personenschäden: [...] EUR
- für Vermögens- und sonstige Schäden: [...] EUR.

Der Betrag muss je Versicherungsjahr zweifach zur Verfügung stehen.

§ 17 – Vertragslaufzeit

17.1 Der Treuhandvertrag endet mit der Verwertung aller kommunalen Baugrundstücke, spätestens jedoch zehn Jahre nach Abschluss dieses Vertrages, es sei denn, die Parteien schließen vor Ablauf der 10-Jahresfrist eine Verlängerungsvereinbarung. Die Stadt behält sich die Fortführung des Vertragsverhältnisses für bis zu zehn weitere Jahre vor.

17.2 Im Falle der Verlängerung der Vertragslaufzeit hat der Treuhänder Anspruch auf eine Anpassung der Vergütung unter Berücksichtigung der Kalkulationsansätze aus § 9. Auf Verlangen hat der Treuhänder der Stadt die Mehrkosten detailliert darzulegen. Die Vereinbarung über die Anpassung der Vergütung ist schriftlich zu fassen. Ein Leistungsverweigerungsrecht steht dem Treuhänder nicht zu, sollte keine Einigung über die Vergütung erzielt werden.

17.3 Unabhängig von der Vertragslaufzeit sind die Parteien ergänzend zu § 18 in den gesetzlichen Fällen zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.

§ 18 – Kündigungsrecht der Stadt

18.1 Neben des gesetzlichen Fällen der außerordentlichen Kündigung ist die Stadt auch zur Kündigung berechtigt, wenn

- wenn der Treuhänder Personen, die auf Seiten der Stadt mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst sind oder ihnen nahe stehenden Personen in strafbarer Weise Vorteile anbietet, verspricht oder gewährt.
- wenn der Treuhänder der Stadt das Erlöschen des nach § 16.4 geschuldeten Versicherungsschutzes nicht unverzüglich schriftlich angezeigt hat.
- wenn der Treuhänder seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise von der Stadt oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- wenn der Bebauungsplan oder das Umlegungsverfahren oder sonstige notwendige Genehmigungen endgültig scheitern.

Im Übrigen gelten die Kündigungsgründe nach VOL/B.

18.3 Die Stadt ist auch zur Kündigung berechtigt, wenn trotz schriftlicher Abhilfeaufforderung unter angemessener Fristsetzung und Kündigungsandrohung nach Fristablauf der Treuhänder

- seine Leistungen ganz oder teilweise ohne schriftliche Zustimmung der Stadt weiter durch Dritte erbringen lässt.
- seine Leistungen weiter mit unzureichendem Personaleinsatz erbringt.
- der Stadt seinen nach § 16.4 geschuldeten Versicherungsschutz nicht nachgewiesen hat.
- sich im Falle von Verzug mit der Ausführung der Leistungen, die Gegenstand der Abhilfeaufforderung waren, weiterhin in Verzug be-

finde oder verbindlich vereinbarte Fristen zweimal verschuldet überschreitet.

- die Mangelbeseitigungspflicht nach § 14 nicht erfüllt hat oder gesetzliche wie vertragliche Vorgaben bei der Ausführung missachtet hat.
- Anordnungen der Stadt bzgl. der Art oder des Ziels der vertraglich vereinbarten Leistungen zumindest zweimal missachtet.

18.4 Die Stadt ist auch zur Kündigung lediglich von Teilleistungen berechtigt.

18.5 Die Abmahnungen und Kündigungserklärung bedürfen der Schriftform.

§ 19 – Rechte und Pflichten bei Beendigung des Vertrages

19.1 Nach Beendigung des Vertrages hat der Treuhänder binnen 10 Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Die Schlussverwendungsnachweise für sämtliche gewährten Zuwendungen sind entsprechend der Förderbedingungen und binnen 10 Wochen zu erstellen. Zurückbehaltungsrechte des Treuhänders bestehen insoweit nicht.

Vorsorglich tritt der Treuhänder für jeden Fall der insbesondere vorzeitigen Beendigung des Vertrages seine Verfügungsrechte über das Treuhandkonto und -vermögen ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf den Zugang der Kündigungserklärung durch die Stadt.

Mit der Abtretung gehen sämtliche Verpflichtungen, die der Treuhänder in redlicher Weise für die Stadt in der Umsetzung dieses Vertrages eingegangen ist, auf die Stadt über; sie hat den Treuhänder von Verpflichtungen, die dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages in Abstimmung mit der Stadt eingegangen ist, freizustellen. Insbesondere ist von der Stadt im zum Jahr der Beendigung folgenden Haushaltsjahr ein eventuell zu bestehendes Negativsaldo auszugleichen, wobei im Fall einer vom Treuhänder zu vertretenden Beendigung dieser eventuelle Verzugszinsen zu tragen hat. Überschüsse sind an die Stadt umgehend, jedoch

spätestens 2 Monate nach Beendigung des Vertrages zu zahlen.

- 19.2 Nach Beendigung des Vertrages hat der Treuhänder binnen 4 Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung sämtliche Dokumentation und Dokumente in Papier- und elektronischer Form zu übergeben. Zurückbehaltungsrechte des Treuhänders bestehen insoweit nicht. Er hat die Stadt in die Lage zu versetzen, ohne Verzögerung das Projekt fortzuführen. Insbesondere sind die Pläne nach § 4 bis zum Zeitpunkt der Beendigung fortzuschreiben.
- 19.3 Im Fall der (Teil-)Kündigung des Vertrags durch die Stadt aus wichtigem Grund ist die Stadt berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistungen des Treuhänders zu Lasten des Treuhänders durch einen Dritten ausführen zu lassen und Ersatz der Aufwendungen vom Treuhänder zu verlangen. Ansprüche auf Ersatz eines weitergehenden Schadens bleiben unberührt.
- 19.4 Wird der Vertrag von der Stadt durch Kündigung aus wichtigem Grunde beendet, ohne dass die Stadt den Kündigungsgrund zu vertreten hat, oder den der Treuhänder zu vertreten hat, so sind nur die bis dahin vertragsgemäß erbrachten, in sich abgeschlossenen, für die Stadt verwertbaren und vom Treuhänder nachgewiesenen Leistungen zu vergüten und die für diese nachweisbar entstandenen notwendigen Nebenkosten zu erstatten.

§ 20 – Schlussbestimmungen und salvatorische Klausel

- 20.1 Eine Abtretung der Forderungen des AN gegen den AG ohne schriftliche Zustimmung des AG ist ausgeschlossen.
- 20.2 Erfüllungsort ist Neu-Anspach. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Frankfurt. Es gilt deutsches Recht.
- 20.3 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch diese Schriftform kann selbst nur schriftlich abgeändert werden.
- 20.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, die

rechtsunwirksame Vertragsbestimmung dahingehend umzudeuten oder zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen Bestimmung zum Ausdruck gekommene Parteiwille unter Einbeziehung der beabsichtigten wirtschaftlichen Zwecke erreicht wird. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine Regelungslücke ergeben sollte.

[•Ort / Datum / Unterschriften]

Entwurf, 2019-10-07

Zuschlagskriterien - Bewertungsmatrix

Kriterium 1 (Konzepte zur Umsetzung der Leistungen)

Unterkriterium 1.1. (Personalkonzept und Projektorganisation)

Wertung der Unterunterkriterien 1.1.1. und 1.1.2.

Punkte

- Erfüllung des Erwartungshorizonts:
- 0 keine Erfüllung
 - 1 unterdurchschnittliche Erfüllung
 - 3 durchschnittliche Erfüllung
 - 5 optimale Erfüllung

Die Wertung der Unterunterkriterien erfolgt durch eine inhaltlich vergleichende Betrachtung der mit den Angeboten eingereichten Unterlagen.

Unterkriterium 1.2. (Projektanalyse und Herangehensweise)

Wertung wie Unterunterkriterien 1.1.1. und 1.1.2..

Kriterium 2 (Preis)

Punkte

- 0 2 x niedrigster Angebotspreis
- 10 Niedrigster Angebotspreis

Lineare Interpolation
zwischen 0 - 10

Niedrigstes Angebot > Angebotspreis > (2 x Preis des niedrigsten Angebots)

Bei der so errechneten Punktzahl findet nur die erste Nachkommastelle Berücksichtigung. Alle weiteren Nachkommastellen fallen ohne Auf- oder Abrundung weg.

Treuhänder für die Stadt Neu-Anspach zur Entwicklung der Baugebiete „Westerfeld-West“ 3+4 BA und "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 2.BA 1. Ä (Michelbacher Straße)
 Bewertungsmatrix für die Angebotsauswertung; Stand: 07.10.2019

Nr.	Zuschlagskriterien		Wichtung in %	Bewertung von - bis	Bieter 1	Bieter 2	Bieter 3	Bieter 4	Bieter 5
1.0	Konzepte zur Umsetzung der Leistungen	Erwartungshorizont	70,00						
1.1	Personalkonzept und Projektorganisation		35,00						
1.1.1.	Projektteam und Projektorganisation								
	Im Personalkonzept sind die für den Auftragsfall vorgesehenen Leistungserbringer (Projektleiter und Stellvertreter) vorzustellen. Darüber hinaus sollen der oder die Ansprechpartner für den Auftraggeber dargestellt werden.	Das Konzept muss die vorgesehene Organisation des Einsatzpersonals darlegen, um sicherzustellen, dass die Personaleinsatzplanung zu jedem Zeitpunkt den Anforderungen des konkreten Projektablaufs an das erforderliche Personal entspricht.	20,00						
1.1.2.	Erreichbarkeit und Einsatzfähigkeit								
	Darstellung der internen Organisationsstrukturen des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals. Es sind insbesondere darzustellen: der oder die Ansprechpartner für den Auftraggeber und dessen/deren Erreichbarkeit und Präsenz vor Ort. Die örtliche Verfügbarkeit ist erforderlich, weil ein enger Dialog mit der betroffenen Bevölkerung zu führen ist und schnell reagiert werden muss, wenn Streitigkeiten über die Maßnahme ausbrechen oder während der Bauphase der Erschließungsmaßnahme Ablaufstörungen eintreten.	Das Konzept muss die Organisation des für die Ausführung des Auftrags betrauten Personals und die Anwesenheit der entscheidungsbefugten Mitarbeiter des Bewerbers vor Ort darlegen, um eine auftragsbezogen angemessene Erreichbarkeit und Entscheidungsfähigkeit sicherzustellen. Dazu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:	15,00						
		<ul style="list-style-type: none"> Das Konzept muss sicherstellen, dass ein entscheidungsbefugter Mitarbeiter in dringlichen Situationen, die eine unverzügliche Entscheidungsfindung erfordern, stets erreichbar ist oder in angemessener Zeit vor Ort sein kann. Darstellung der Vertreterregelung, geplante Anwesenheit der entscheidungsbefugten Mitarbeiter, interner Informationsaustausch (Form und Turnus) Die Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten, d.h. mit Auftraggeber, (zukünftigen) Planungsbüros oder Grundstückseigentümern soll vorgestellt werden. 							
1.2	Projektanalyse und Herangehensweise		35,00						
1.2.1'	Der Auftraggeber erwartet hier Aussagen und Einschätzungen zu besonders anspruchsvollen Aspekten des Projekts sowie Erläuterungen der Herangehensweise und evtl. Lösungsansätze. Der Bieter soll erste Aussagen zur Herangehensweise zur Umsetzung der geplanten Maßnahme vermitteln und darstellen.	Die Projektanalyse muss darlegen, welches Verständnis der Bieter von den Aufgaben hat, welche wesentlichen Anforderungen und Probleme sich stellen und wie er diese bewältigt, um sicherzustellen, dass die Aufgabe fachgerecht und lösungsorientiert bearbeitet wird. Insbesondere sind Ausführungen zu dem Konzept zu tätigen, wie die Verwaltung des Treuhandkontos erfolgen und sichergestellt werden soll, dass die Zahlungsflüsse korrekt geleitet und dokumentiert werden.							
2.0	Preis		30,00						
	Abzugeben ist ein Honorarangebot für Betreuung und Unterstützung bei Leistungen zum Umlegungsverfahren, Erschließungsplanung gemäß 41, 45 HOAI, Vertragsgestaltung städtebaulicher Verträge, Vermarktung der neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und Projektkoordination.								
	Gesamt		100,00	Punkte					



Vorlage

XII/280/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	12.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Stadtverordnetenversammlung	05.12.2019	

60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach -Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB

Sachdarstellung:

Die Verwaltung schlägt aufgrund von massiven Lärmbeschwerden der Anwohner über Jugendliche auf dem Spielplatz Ecke Rudolf-Selzer-Straße und Nachtigallenweg eine Änderung des Bebauungsplanes Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord (Rechtskraft: 29.07.2004) vor. Ziel ist es, den öffentlichen Spielplatz in die Außenfläche der Kindertagesstätte Abenteuerland zu integrieren und somit langfristig eine potentielle Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte vorzusehen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich derzeit als Öffentliche Grünfläche (innerörtlicher Grünzug, Fuß- und Radwegeverbindung) in Verbindung mit einem Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der Spielplatz (213 m²), auf dem ein Spielgerät (Kombination aus Schaukel und Rutsche) steht, ist nicht sonderlich stark frequentiert. Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche besteht zukünftig die Möglichkeit die KiTa, bei Bedarf, auszubauen. Der untergeordnete Spielplatz kann durch die größeren Spielplätze an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße / Karl-Arnold-Weg (ca. 1030 m²), der in ca. 250 m fußläufige Entfernung liegt, und in der Breslauer Straße (1026 m³), in ca. 400 m Entfernung, kompensiert werden. Beide Spielplätze liegen in einem 350 m Einzugsradius. (siehe Anlage).

Während der Entwicklungsmaßnahme wurden sehr viele Spielplätze im Neubaugebiet errichtet, da mit einem großen Zuzug von insbesondere jungen Familien gerechnet wurde. Aufgrund des demografischen Wandels sind heute deutlich weniger junge Familien dort wohnhaft, wodurch sich auch der Bedarf der Spielplätze verändert hat. Deshalb kann auf einen solch untergeordneten Spielplatz verzichtet werden.

Südlich des Spielplatzes befindet sich derzeit ein Fußweg von der Rudolf-Selzer-Straße zum Nachtigallenweg. Diese Verbindung wird bei der Änderung des Bebauungsplanes wegfallen bzw. der Gemeinbedarfsfläche zugesprochen. Ca. 75 m südlich ist ein weiterer Fußweg vorhanden, um auf den Nachtigallenweg zu gelangen. Zudem befinden sich an der Seite zur Rudolf-Selzer-Straße öffentliche Parkplätze. Diese können durch die Schließung des Fußweges um einen Parkplatz erweitert werden.

Derzeit besteht zwar kein Bedarf einer Erweiterung der KiTa, allerdings soll mit der Bebauungsplanänderung das Planungsrecht gesichert werden. Erst einmal ist geplant den Außenspielbereich der KiTa zu vergrößern. Das Spielgerät wird dann entweder vor Ort verbleiben oder auf einen anderen Spielplatz umgesetzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 46 Flurstück 273/4 teilweise.

Die Bebauungsplanänderung soll in einem Vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die voraussichtlichen Kosten für die Bebauungsplanänderung betragen ca. 3200 €.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufzustellen.

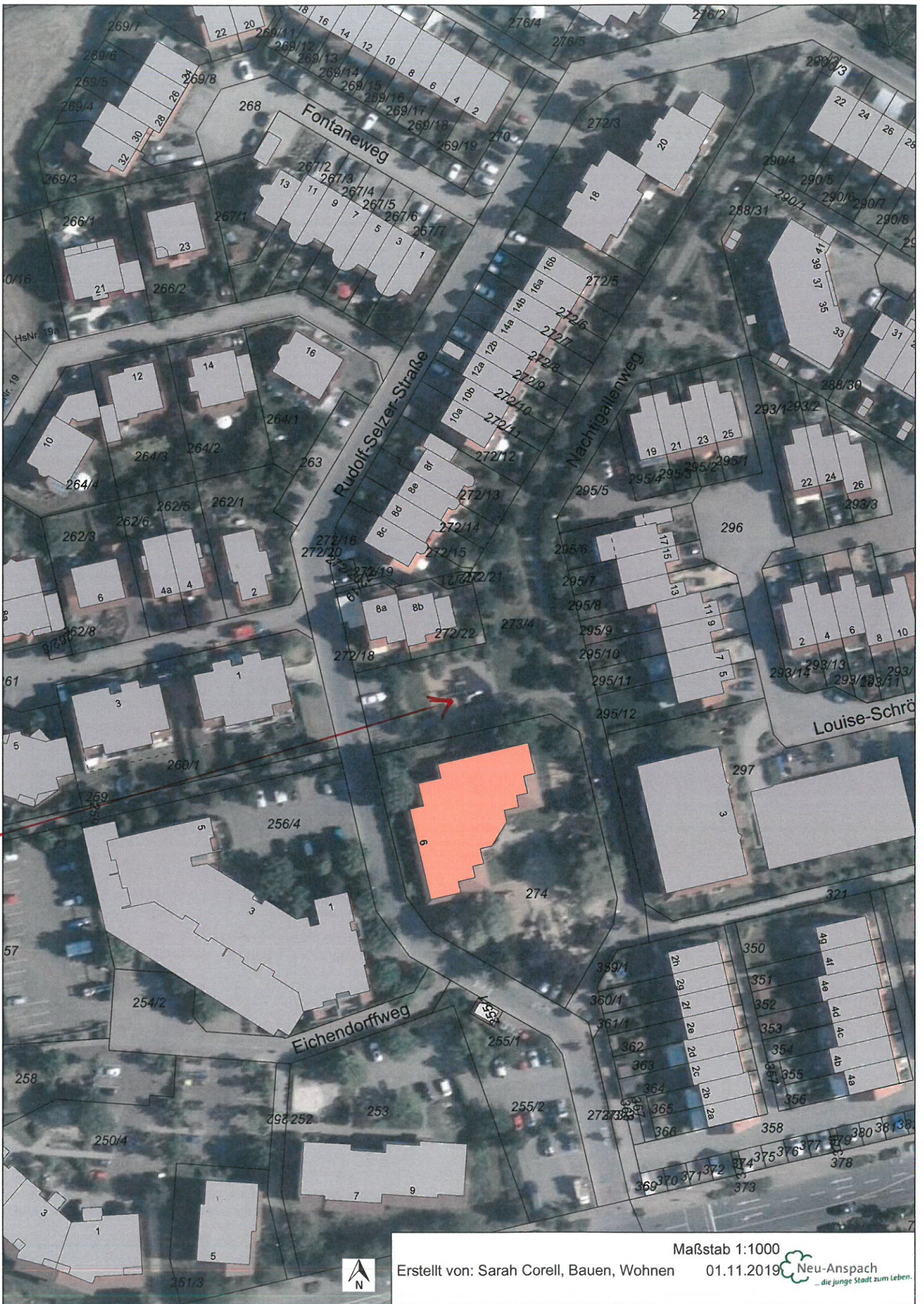
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 46 Flurstück 273/4 teilweise.

Planziel ist die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche, um eine potentielle Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte Abenteuerland zu sichern.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Auszug Bebauungsplan
3. Einzugsradius Spielplätze



Maßstab 1:1000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen

01.11.2019 Neu-Anspach
...die junge Stadt zum Leben.



Tiefgarage

Tiefgarage

Louise-Schröder-Weg

Eichendorffweg

Theodor-Heuss-Straße

Mildred-Scheel-Weg

Nachtigallenweg

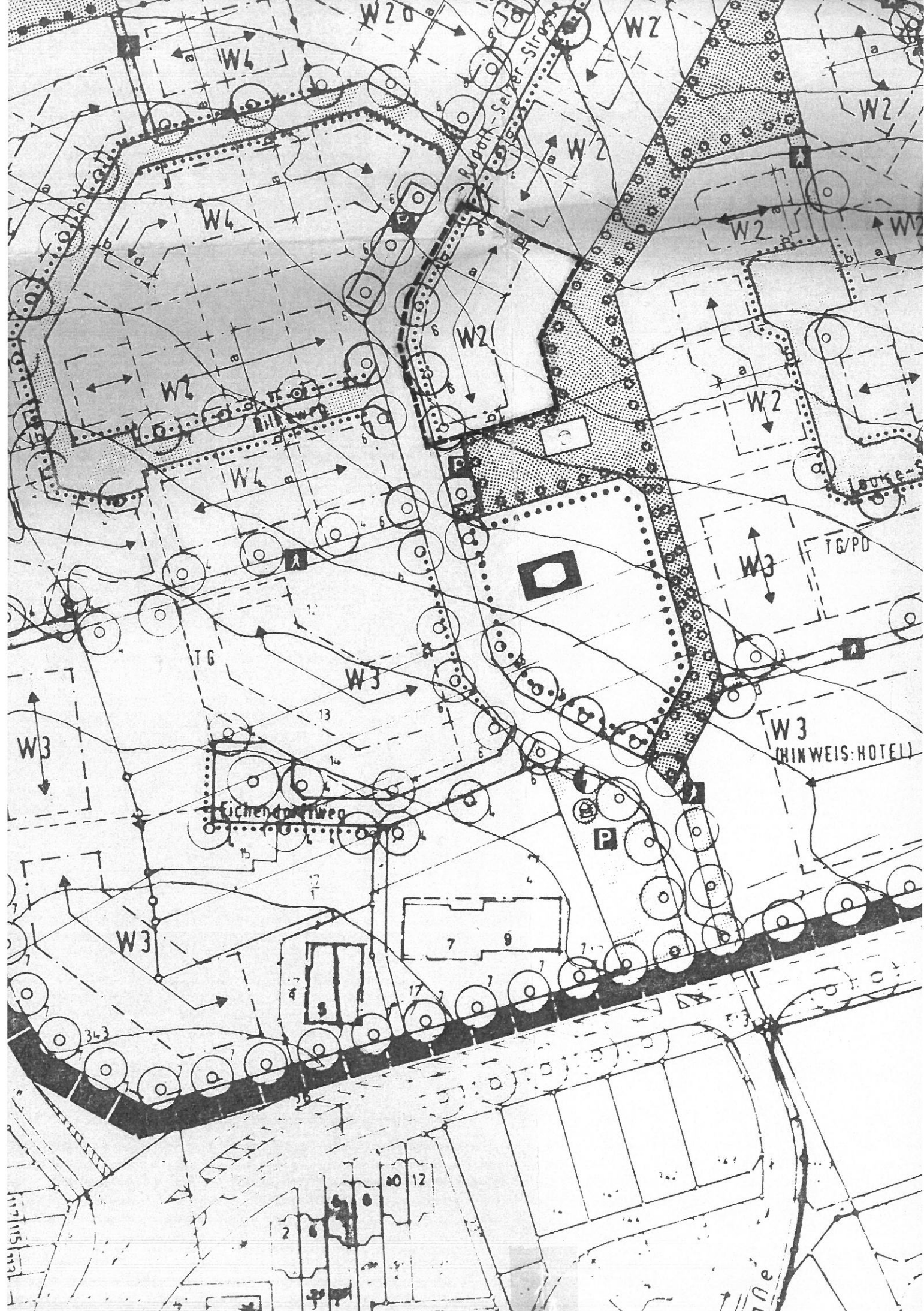
Fontaneweg

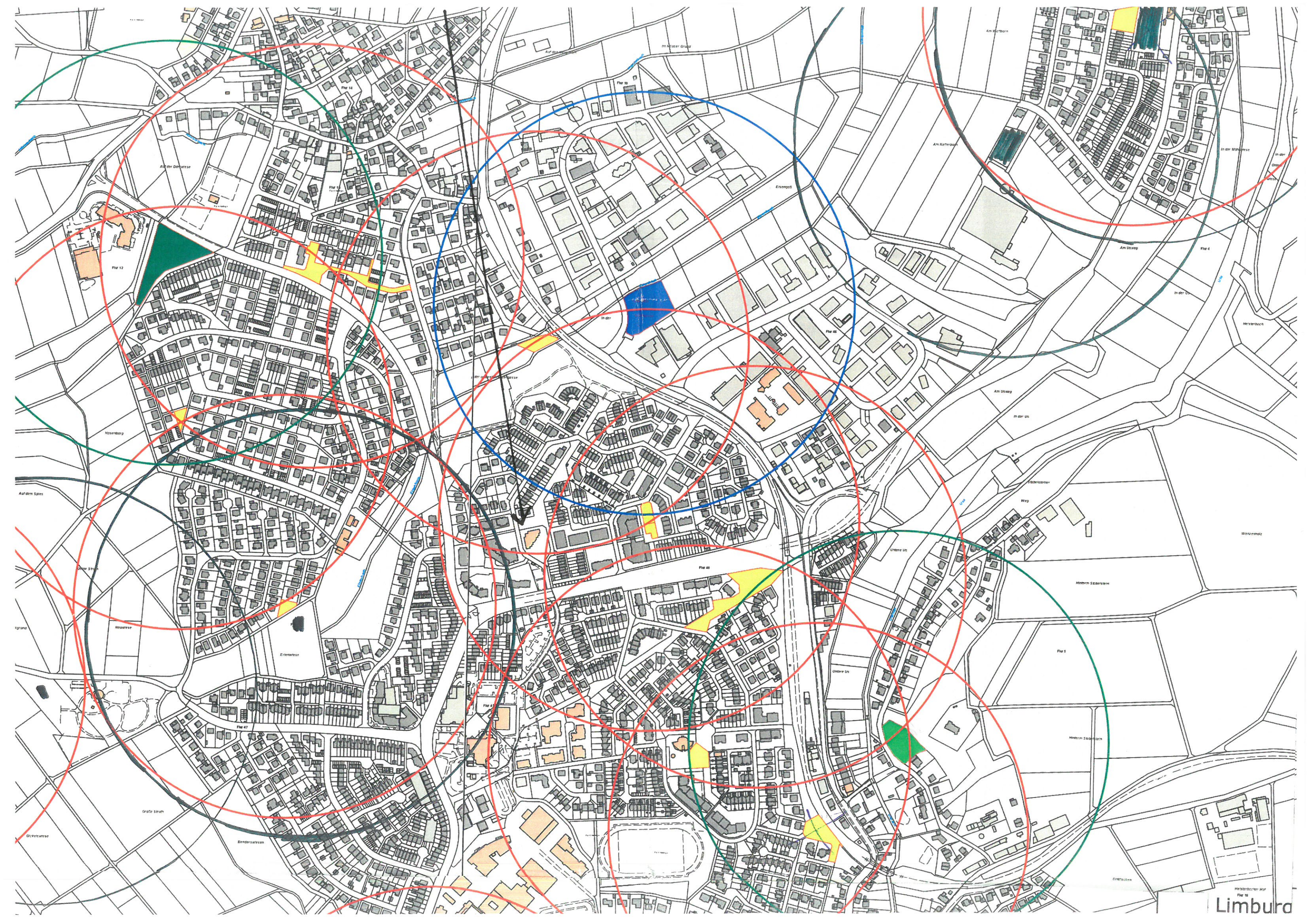
Rudolf-Selzer-Straße

Drosselweg


Erstellt am: 21.06.2019
Maßstab 1:1000







 Spielplätze mit einem Radius von 350 m

 Bolzplätze mit einem Radius von 350 m

 Skateanlage mit einem Radius von 350 m

Neu-Anspach, 03.04.2013 / Ph



Datum, 12.11.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/312/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 141/2015) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 15.08.2019 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde keine Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 beteiligt, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.08.2019, AZ.: PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

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

2. Fraport AG

Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf

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.

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

3. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 28.08.2019, AZ.: Honsberg

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst werden kann.

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

4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Schreiben vom 10.09.2019, AZ.: N2-WN3-cw

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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

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

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

5. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss Schreiben vom 25.09.25019, AZ.: 60.00.06-261

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 Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, um am Standort einer ehemaligen, innerörtlichen Tankstelle eine Wohnanlage mit 43 Wohnungen und baulichen Nebenanlagen errichten zu können. Das Gebiet umfasst dabei auch an dem Standort ansässige gewerbliche Nutzungen und soll als „urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha besteht derzeit überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das zur Errichtung der Wohnanlage vorgesehene Areal wird momentan noch auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt. Der Geltungsbereich umschließt an seinem westlichen Rand eine Pferdeweide, die auch als solche festgesetzt wird und somit erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden diesbezüglich keine Anregungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“ zur Kenntnis. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) liegen keine Genehmigungen der Eingriffe für die Flurstücke 58/7, 58/8 und 58/9 der Flur 5 vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese Eingriffe illegal erfolgt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht.

Auch der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke nicht überbaubare Flächen (öffentliche Grünanlagen mit dem Fließgewässer Ansbach) fest. Das Verfahren der Innenentwicklung muss einer Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken (vgl. VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 149).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen rechtlich als geplante Außenbereichsflächen zu werten sind und die aktuelle Nutzung vermutlich illegal erfolgte, kann hierbei nicht von einer Innenentwicklung ausgegangen werden. Sofern keine Nachweise einer legalen Flächeninanspruchnahme vorliegen, sollte die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB nochmals auf Zulässigkeit geprüft werden. Sind die Eingriffe ohne Genehmigung erfolgt, wäre auch zu prüfen, ob die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verletzt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird nach wie vor für das Geeignete erachtet. Und das sogar unabhängig von der oben angesprochenen rechtlichen Situation. Angemerkt sei, dass auch seitens des Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband Frankfurt RheinMain keine Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart vorgebracht wurden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass natürliche oder naturnahe Gewässer und Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Sofern die bereits vorgenommenen Verrohrungen am Ansbach nicht legal erfolgten, wäre auch hier von einer Beeinträchtigung eines geschützten Biotops auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits oben erwähnt, gibt es für die Einrichtung der Stellplätze in diesem Bereich eine Baulast. Die damals noch Gemeinde Neu-Anspach hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Verrohrung und Umlegung des Gewässers vorgenommen, um im Zuge der Umnutzung des ehem. Susemichel-Geländes den Bereich der nunmehr auch ehem. Werkstatt bebaubar zu machen. Es ist davon auszugehen, dass dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt ist. Biotope i.S. des § 30 BNatSchG sind von der hiermit vorliegenden Planung keine betroffen.

Das ca. 20 m breite Gebiet südlich des Ansbachs verfügt über ein sehr hohes Potential zur Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern und weist eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Um das B-Plangebiet möglichst im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln, sollte der Ansbach (zumindest bis zur alten Verrohrung) wieder offen gelegt und naturnah gestaltet werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend. Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend, nicht indes für diesen untergeordneten Bereich.

Sowohl die bestehenden als auch die vorgesehenen Stellplätze im Uferbereich (bzw. über dem verrohrten Bach), sollten zurückgebaut bzw. aus der Planung entnommen werden. Auf einem mindestens 10 m breiten Streifen entlang der Uferkante sollte ein Gewässerrandstreifen mit entsprechender Vegetationsausstattung hergestellt werden.

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Textliche Festsetzungen

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert wurden sowie die weiter unten stehenden Ergänzungen (vgl. Artenschutz), sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Geltungsbereich befindliche private Grünfläche (Weide) stellt sich als frisches bzw. wechselfeuchtes Extensivgrünland dar. *Arrhenatherum elatius*, *Galium mollugo* und *Crepis biennis* sind Kennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Darüber hinaus konnten noch sieben weitere typische Arten dieses Lebensraumtyps kartiert werden, wobei mit *Polygonum bistorta* sogar ein Magerkeitszeiger vertreten war.

Es wird darum gebeten, die geplante Bewirtschaftung nicht nur an die Bedürfnisse des dort vorkommenden, streng geschützten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings anzupassen, sondern auch an die des FFH-LRTs 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“

Um einen Umweltschaden zu vermeiden, sollte eine Überweidung (aktuelle Nutzung als Pferdeweide, vgl. Umweltplanerischer Fachbeitrag) ausgeschlossen werden. Optimal wäre eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste nicht vor der „Gräserblüte“ und die zweite erst nach der „Sanguisorba-Blüte“ erfolgen sollte.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.
In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Unzulässigkeit als Dauer-Standweide zur Vermeidung einer Übernutzung durch Beweidung aufgenommen.***

Die Signatur innerhalb der Plankarte ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:
Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die in den lückigen Bereichen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden sollen. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.***

Für die Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B 2.1) sowie weitere Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zur Verwendung kommen dürfen. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Textliche Festsetzung aufgenommen (vgl. A 5.3).***

Durchgrünung des Gebietes

Werden die Regelungen zur Bebaubarkeit (GRZ I und II) der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzungen vollständig ausgeschöpft, so sind auf den drei Flächen des urbanen Gebietes insgesamt neun Bäume bzw. 168 Sträucher als Gehölzanteile vorgesehen. Alleine die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände übersteigen demnach die Anforderungen dieser Bepflanzungsregelung. Der Landschaftsplan sieht, wie auf Seite 8 der Begründung dargelegt, eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vor. Auch aus Sicht des Natur- und Artenschutzes erscheint eine weitgehendere Regelung zur Durchgrünung des Gebietes erforderlich. So ist es z. B. wünschenswert, dass auf mindestens 20 % der Flächen im urbanen Gebiet Gehölzflächen hergestellt werden.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.
Gerade aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet erscheint ein 20%iger Flächenanteil für Gehölze auf die Gesamtfläche als nicht umsetzbar. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken.***

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung trifft keine Aussagen zu den mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Verlusten von Baumhöhlen/Gebäudequartieren. Im Jahr 2014 wurde im Geltungsbe- reich noch die besonders geschützte Blaugrüne Mosaikjungfer nachgewiesen (vgl. Natis-Daten- bank). Die folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zu ergänzen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. einen strukturellen Ausgleich für den Verlust der Quartiere sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Auf- grund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass Bestandsbäume überwiegend zum Erhalt festgesetzt sind und in den Uferbereich nicht eingegriffen wird. Baumhöhlen wurden bei der Kartierung nicht gesichtet.

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Beschaffenheit von Einfriedungen, die bereits über das, was die HBO vorgibt hinausgehen. Eine weitergehende Verschärfung ist nicht angedacht.***

Gesunder Laubbaumbestand 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 Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen zu achten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:
Der Hinweis auf die gültige DIN Norm wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wild lebenden Arten, welche besonders ge- schützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Bauaufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Bauaufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und Vorgefundene Individuen umzusetzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Kompensationsmaßnahmen

Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu do- kumentieren.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste, wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen (Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. 5 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten!

Der Bitte wird entsprochen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ der Stadt Neu-Anspach gibt es aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** folgende Anregungen:

1) Zu: Planzeichnung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit einer Farbfläche darzustellen. In der Zeichnung sind hierbei die überbaubaren Flächen ausgenommen. Diese Darstellung kann missverständlich sein. Aus diesem Grund empfehlen wir auch die überbaubaren Flächen mit der Farbfläche zu versehen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

2) Zu: Zeichenerklärung

Bei den Zeichenerklärungen ist unter sonstige Planzeichnung die Abkürzung „gSt“ mit „begrünte Stellplätze vgl. TF Ziffer...“ erläutert. Zur Klarstellung ist aus unserer Sicht die Ziffer „B) Nr. 4“ zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Festsetzung entfällt, erübrigt sich eine weitergehende Differenzierung.

3) Zu: Textliche Festsetzungen. Einleitung

In der Einleitung zu den textlichen Festsetzungen ist aufgeführt:

„Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seine Geltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ von 1981 und der hier geplante Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ überlagern sich bei den Flurstücken 58/7, 58/8, 58/9, 61, 93, 94, 101/8, 101/9 und 108 mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, ob eine Änderung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ erfolgen soll, könnten somit zwei rechtskräftige Bebauungspläne für diese Flurstücke gelten.

Wir haben Bedenken, inwieweit der hier aufgeführte Hinweis in diesem Bebauungsplan rechtlich ausreicht, um den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuschränken. Somit können bei der Beurteilung von Bauvorhaben Unklarheiten entstehen.

Damit eine eindeutige Rechtsicherheit gegeben ist, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ zu ändern.

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

Es handelt sich hierbei um die übliche Vorgehensweise in Fällen von teilweisen Überlagerungen von Geltungsbereichen. Bestehende Bebauungspläne werden durch neue Planungen überlagert, ohne dass gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan ausdrücklich aufgehoben wird. Ein alter Bebauungsplan verliert seine rechtliche Wirkung, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Ein alter Bebauungsplan gilt jedoch nur dann fort, wenn der neue Bebauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte.

4) Zu: Textliche Festsetzungen. A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Nr. 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“

In den textlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2.4.1 der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung und unter Nr. 2.4.2 die Berechnungsgrundlage geregelt. Hier fehlt aus unserer Sicht als Ergänzung die maximal zulässige Gebäudehöhe, wie z. B. in der Nutzungsmatrix-Begründung mit 12,0 m angegeben. Wir empfehlen die Festsetzung bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsmatrix auf der Titelseite der textlichen Festsetzungen zu entnehmen und somit dort bereits enthalten.

5) Zu: Textliche Festsetzungen. C: Nachrichtliche Übernahme und Hinweise. Nr. 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“

In diesem Abschnitt ist als nachrichtliche Übernahme und Hinweis die Verwertung von Niederschlagswasser z. B. das Erfordernis einer Zisterne aufgeführt. Für die Durchsetzung der hier gewollten Regelung fehlt aus unserer Sicht die Rechtsgrundlage, wie z. B. eine Zisternensatzung der Kommune. Aus diesem Grund empfehlen wir die Prüfung, ob dieser Hinweis weiterhin aufgeführt werden sollte.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der o. g. Punkt C 2.1 dorthin verschoben.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert sich zum o. a. Bebauungsplan wie folgt:

1) Die vorliegende Bauleitplanung wird den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) nicht gerecht.

Gemäß dem Planwerk des Bebauungsplans soll unmittelbar nordwestlich des eingetragenen Beginns der Verrohrung des Ansbachs eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ entstehen, die unmittelbar in der Gewässerparzelle, beziehungsweise dem hier noch offen verlaufenden Oberflächengewässer und dessen Gewässerrandstreifen, zum Liegen kommt.

Nachdem in § 38 WHG das Vorhandensein des Gewässerrandstreifens und in § 23 Abs. 1 HWG die Breite im „Innenbereich“ zu 5 m bestimmt werden, schließen die Punkte 3 und 4 des § 23 Abs. 2 HWG die Bebauung des Gewässerrandstreifens aus.

Mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB, wäre nach unserer Ansicht nordwestlich der Gewässerverrohrung im Bebauungsplan der 5 m breite Gewässerrandstreifen als solcher explizit darzustellen.

Die Flächen würden über die satzungsmäßige Ausweisung ihrer rechtlich vorgegebenen Funktion (§ 38 WHG) zugeführt und von einer „Überbauung“ (§ 23 HWG) ausgeschlossen. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wäre somit entlang des offenen Gewässers um die Flächen des Gewässerrandstreifens zu verkleinern.

Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrünten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich verrohrter Gewässer sind nicht anzunehmen.

Hinweis

Im Rahmen der Stellungnahme wurde die Örtlichkeit durch den Verfasser in Augenschein genommen. Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird deshalb der Verdacht geäußert, dass der im Planwerk eingetragene Beginn der Verrohrung des Oberflächengewässers nicht mit der Position des vorhandenen Einlaufs übereinstimmt. Diesbezüglich raten wir eine Überprüfung der Bestandssituation bzw. einen Abgleich mit dem Planwerk an.

Der Anregung wird entsprochen.

Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Lage und die Darstellung im Planteil werden überprüft und um die Angaben aus der Vermessung ergänzt.

2) In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Kapitel 10.4.2.2 Entwässerung im Trennsystem „Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.“ Diese Aussage ist in Hinblick auf das vorhandene Mischsystem richtig. Gleichwohl eröffnet aber die unmittelbare Lage am (verrohrten) Gewässer eine Ableitung von Niederschlagswasser „über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer“ im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG. Somit sollte zumindest für den Fall der Neuerrichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen eine entsprechende Vorgabe zur getrennten Niederschlagswasserableitung berücksichtigt werden.

In diesem Sinne sollten auch die Aussagen des Umweltberichtes angepasst werden, der in Kapitel 3 (Seite 14, unten) ausführt, dass gemäß den Festsetzungen des B-Plans Zisternenüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung wäre ebenfalls anzupassen.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Es gelten die Vorgaben des HWG. Hingewiesen sei darauf, dass die Einleitung des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal bereits festgesetzt ist.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz stimmt dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden. Die Anpassungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan auch ohne weitere Beteiligung beschlossen werden kann.

Schreiben vom 24.09.2019, AZ.: EG-3703

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7.Syna GmbH

Schreiben vom 27.09.2019 AZ.: Jürgen Fischer

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Schreiben vom 04.10.2019, AZ.: I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1378-2019

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

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

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

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

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

9. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 10.10.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01

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

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

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.

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

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 25.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die keine Aussagen trifft, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

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

Bodenschutz

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

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 – Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“. Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link

<http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Zu Nr. 10.02.07 + 10.04,02 der Begründung:

Die Gemeinde ist Abwasserbeseitigungspflichtige gemäß § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Beseitigungspflichtigen können bestimmen, wie ihnen das Abwasser zu überlassen ist. Auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist als Abwasser zu betrachten (§ 54 WHG). Die Umsetzungsmöglichkeiten für § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG sind daher von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Sofern eine Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser im Einzelfall nicht möglich oder eine Brauchwassernutzung nicht angebracht ist, ist dies im Bebauungsplan zu begründen. Öderes sind verbindliche Festsetzungen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der Punkt C 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“ dorthin verschoben. Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird darin bereits festgesetzt.

Beim Umgang mit Regenwasser sind die Hinweise des Merkblatts DWA-M153 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der verrohrte Ansbach durch das Plangebiet verläuft. Eine Entwässerung im Trennsystem scheint daher grundsätzlich möglich. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird bereits festgesetzt.

Abfallwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Der Umweltplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nennt in Kapitel 3 Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit Böden. Unter anderem werden Empfehlungen zur Lagerung und Wiederherstellung der Böden aufgelistet. Ich möchte darauf hinweisen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann. Weitere Informationen sind dem v. g. Merkblatt zu entnehmen.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

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

Dem Bebauungsplan stehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

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

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

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

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen grundsätzliche Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. In Ihrem Bebauungsplan wurde allerdings kein 5-Meter-Gewässerrandstreifen dargestellt. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. § 9 Abs. 25 b) BauGB für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen und dementsprechend als klar erkennbarer Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrüneten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit Baulasten aus dem Jahr 1997 (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450) belegten Grundstücke. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Bei der letzten Novelle des HWG 2018 wurde der 5-Meter-Gewässerrandstreifen im Innenbereich mitaufgenommen. Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und HWG wurde allerdings bei der Festsetzung des Gewässerrandstreifens auf 10-Meter und 5-Meter kein Unterschied festgehalten, ob es sich hierbei um ein offenes, abfließendes oder ein verrohrtes Gewässer handelt. Zwar wurde bei der letzten hessischen Dienstbesprechung Gewässerökologie am 22. August 2019 über diesen Sachverhalt diskutiert, allerdings ohne abschließendem Ergebnis. Bei der nächsten hessischen Dienstbesprechung Recht am 30. Oktober 2019 wird dieser Sachverhalt weiter juristisch geprüft, welcher allerdings dann noch eines klarstellenden Erlasses vom Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) bedarf. Bis dahin verweise ich auf das geltende Recht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

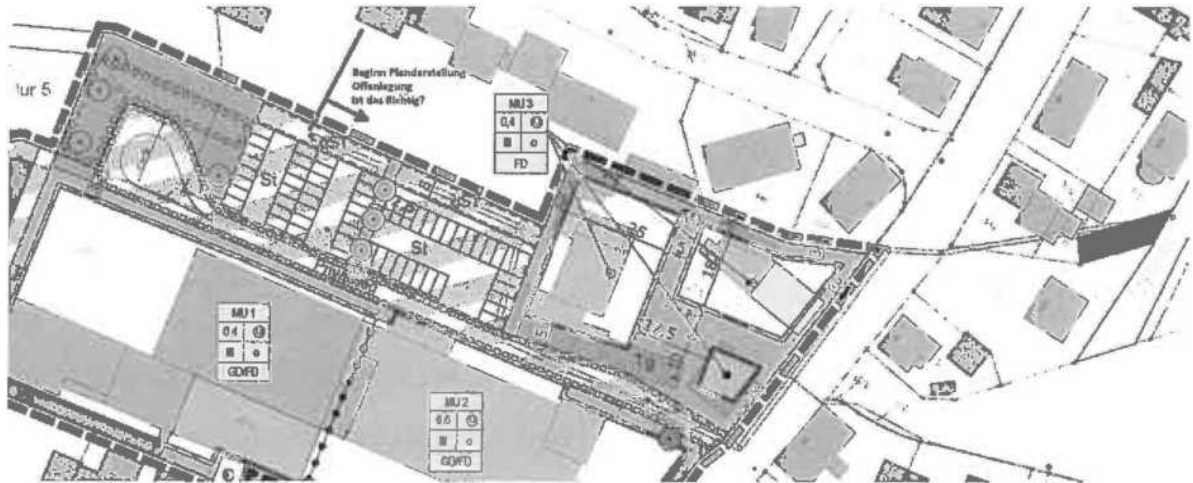
Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Dez. 41/2 der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden am 15.11.2019 hat die angesprochene Dienstbesprechung zwischenzeitlich stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gewässerrandstreifen im Bereich der verrohrten Gewässer nicht anzunehmen sind.

Dem vorgelegten Bebauungsplan in der derzeitigen Form stimme ich nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden.

Bei weiteren Planungen ist zudem klarzustellen, wo genau die Bachverrohrung beginnt (siehe Auszug). Sollte die Darstellung richtig sein, darf der offene Bereich nicht mit Verkehrsfläche überplant werden, dies würde eine wasserrechtliche Genehmigung bedürfen, welche nicht genehmigungsfähig ist.



Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in der Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrüneten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Offenlegung:

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des Ansbachs. Bei der Verrohrung des Ansbachs sind § 6 Abs. 2 WHG und § 24 Abs. 2 HWG zu beachten. Nach § 6 Abs. 2 WHG sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Die Wasserbehörde kann für Gewässer, die nicht den Anforderungen des Satz 1 entsprechen, die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen festlegen und die hierfür einzuhaltenden Fristen bestimmen, wenn sich das Land unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Betroffenen an den Kosten angemessen beteiligt (siehe Förderrichtlinie des Landes Hessen „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz“).

Unter anderem sind nach § 24 Abs. 2 HWG natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verrohrt), sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

Demnach ist soweit wie möglich der naturferne Bachlauf in einen naturnahen, offen gestalteten Bachlauf zu versetzen. Einer Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 Baugesetzbuch (BauGB) auf dem Ansbach, mindestens die Flächen "gSt" kann nicht zugestimmt werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend. Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese

Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend.

Die Offenlegung / der Gewässerausbau des Ansbachs bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens nach § 68 WHG durch die zuständige Wasserbehörde. Ggfs. ist auch eine Verlegung und Offenlegung des Ansbachs an die nördliche Grenze des Planbereiches möglich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
vgl. die vorhergehenden Ausführungen.**

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass eine Bebauung in diesem Bereich weder geplant noch nach der Grünflächenfestsetzung planungsrechtlich zulässig ist.**

Allgemein:

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des Ansbachs kommen.
Bergaufsicht

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.**

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.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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 wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.19 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

10. HGON

Schreiben vom 30.09.2019, AZ.: Daniel Neubacher

zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir die Wohnraumgewinnung durch innerörtliche Bebauung, Folgendes möchten wir anmerken:

Gebäudebrütende Arten

Mauersegler

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben wurden vom Büro Weiss & Becker Mauersegler auf Nahrungssuche dokumentiert. Auch nach eigener Beobachtung nutzt die Art den Luftraum rund um die Bahnhofstraße; Bruten in geeigneten Gebäuden können sicher angenommen werden. Da durch Gebäudedämmung und Dacherneuerungen Brutstätten zunehmend zerstört werden und nachfolgend fehlen, befürworten wir bei Neubauten an geeigneten Standorten die Installation von Kunstnestern. Von einer Annahme solcher Nester durch Mauersegler ist in diesem Bereich Anspachs auszugehen (s.o.).

Wir schlagen vor, an den geplanten Gebäuden in Richtung Bahnhofstraße jeweils 3-4 Mauersegler-Kästen in die Dämmung zu integrieren (keine Installation in Süd-Exposition). Da von diesen Kästen nach Installation lediglich das Einflugloch zu sehen ist, ist eine evtl. optische Störwirkung praktisch nicht gegeben. Auch eine Verschmutzung der Gebäude durch Kot ist nicht zu erwarten. Bei positiver Entscheidung sind die z.T. erheblichen Lieferfristen von z.T. 8-9 Monaten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Ziffer D 7 Nr. 7)

Grünflächen

Allgemein wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans eine stärkere Durchgrünung der Fläche mit Büschen und Bäumen wünschenswert. Bei der Bepflanzung sollen, wie vorgeschlagen, einheimische standortgerechte Laubbäume bevorzugt werden.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Der Umfang der Begrünung wurde mit dem Hintergrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet gewählt. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken. (vgl. Ziffer A 6.1)

Beleuchtung

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Haus- und Außenbeleuchtung incl. der Parkplätze. Wir bitten um entsprechende Nachbesserung. Denn es gilt den Grundsatz zu berücksichtigen, bei allen Beleuchtungsanlagen Außenwirkungen auf angrenzende Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) über das unbedingt nötige Maß hinaus zu vermeiden.

Für das hier geplante Vorhaben gilt dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bachlauf und Grünland ganz besonders.

Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nrn. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

Wir schlagen vor, den Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung auf das begründet notwendige Maß zu begrenzen. Außerhalb dieser Zeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.

Wir schlagen vor, zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen („Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

Es sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe begrenzt werden.

Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden oder besser so genannte „PC amber“-LED.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In den Bebauungsplan wird eine Textliche Festsetzung zur Beleuchtung aufgenommen. (vgl. Ziffer A 5.1)***

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan Syna GmbH



Aktenzeichen: Corell/Sa
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 21.11.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/324/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	

**60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XII/312/2019 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan, Stand 19.11.2019
2. Textliche Festsetzungen, Stand 19.11.2019
3. Begründung, Stand 19.11.2019
4. Umweltplanerischer Fachbeitrag, Stand 19.11.2019
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 22.01.2019

Planzeichnung



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (November 2018)

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 16** Flurnummer
- 43/1** Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 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) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)

Zeichenerklärung

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

- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- o offene Bauweise
- GD Geneigte Dächer (Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer)
- FD Flachdach

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

- Baugrenze
- Grundstückszufahrt
- GFL: Rettungsdienste, Ver-/ Entsorgung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Gewässer
- verrohrtes Oberflächengewässer

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- private Grünfläche
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- Tg** Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gewässerrandabstand
- bestehende Verrohrung der Ansbach (Niederschlag)
- Höhenfestpunkt Kanaldeckel +328,64 m ü NN

Verfahrensübersicht (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	07.02.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.03.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.08.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	26.08.2019
bis einschließlich	30.08.2019
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	_____
Die Bekanntmachungen erfolgten im <i>Usinger Anzeiger</i> .	

Ausfertigervermerk:
 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: _____

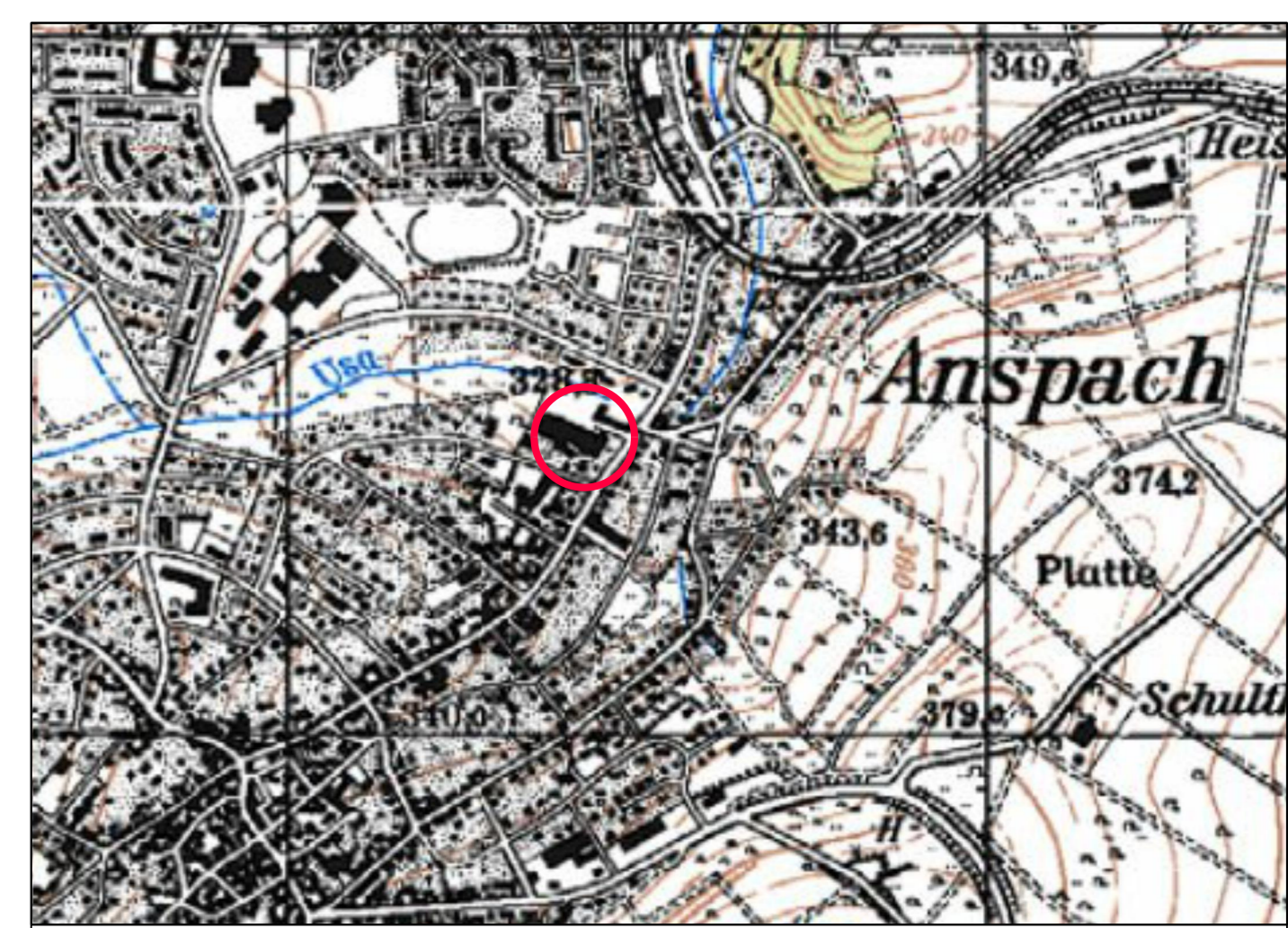
Neu-Anspach, den _____

 Bürgermeister



Stadt Neu-Anspach Stadtteil Anspach

Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71-73"

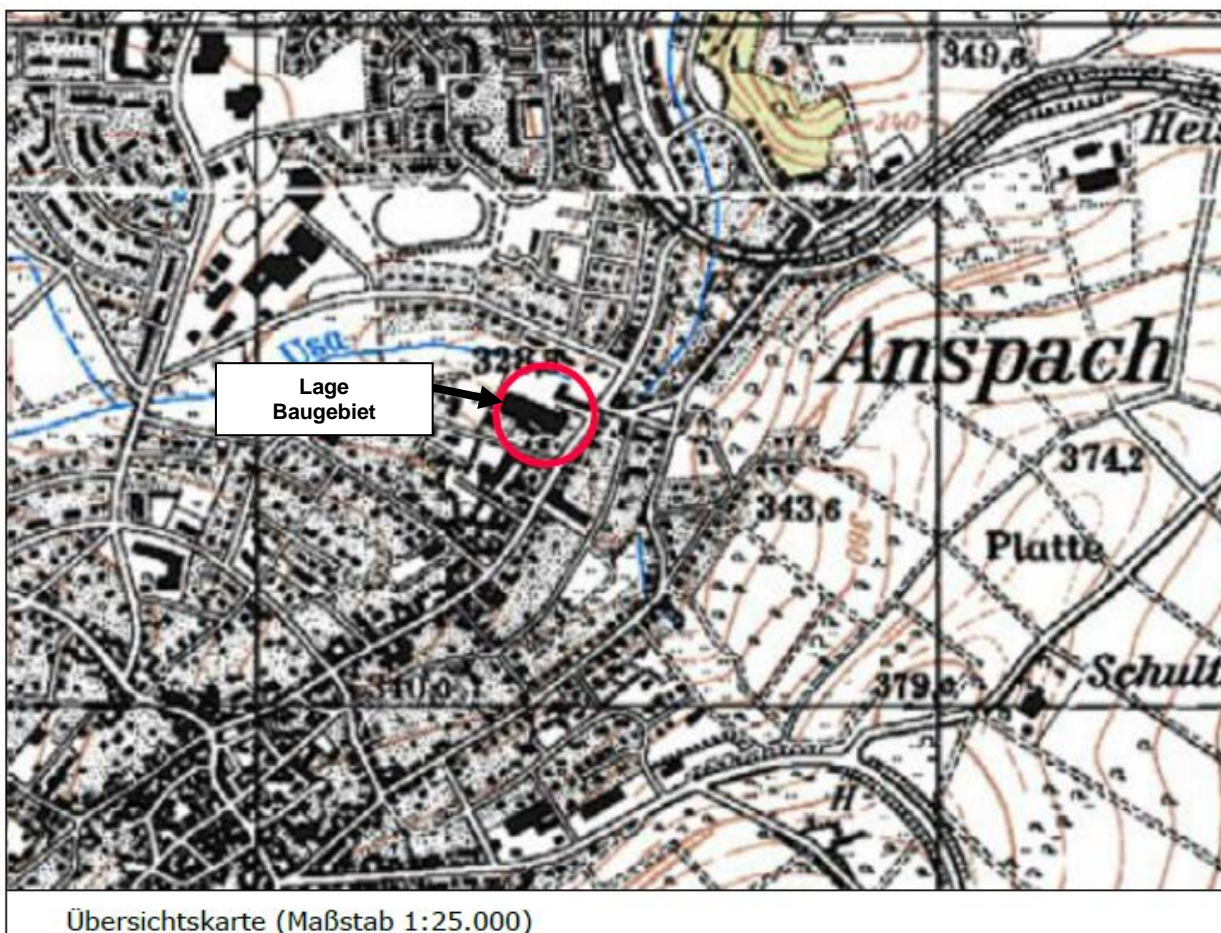


Fassung zum Satzungsbeschluss	Stand:	03.04.2019
	Bearbeitet:	21.05.2019
	CAD:	19.11.2019
	Maßstab:	Schade/Linne
		Hammerschmidt
		1 : 1000

Verfasser:
Plan.ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
 Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37, 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Textliche Festsetzungen

Planstand 19.11.2019: Fassung zum Satzungsbeschluss



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Dachform	OK _{Geb.} *
1	MU	0,4	1,2	III	o	GD/FD	12,0 m
2	MU	0,6	1,2	III	o	GD/FD	12,0 m
3	MU	0,4	1,2	III	o	FD	12,0 m

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist + 328,64 m üNN.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist +328,64 Meter über Normalnull (m üNN).

2.4.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (z. B. Dachaufkantung, Attiken oder massive Brüstungen bei Gebäuden mit Flachdach, bzw. der Firstpunkt). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

- 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 23 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten.
- 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- 5.2 Entwicklungsziel: Weide, Extensivgrünland etc (Flst. 93, Flur 5)
Die vorhandene Weide soll durch eine extensive Beweidung mit max. 2 Weidegängen pro Jahr gepflegt werden; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Der 1. Beweidungsgang sollte erst ab Mitte Juni bis Anfang Juli, der 2. Beweidungsgang ab Ende August bis Anfang September durchgeführt werden (Reproduktionsfördernder Bewirtschaftungsablauf für Maculinea-Habitat). Die Nutzung als Dauerstandweide ist unzulässig. Alternativ zur Beweidung kann die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Auch hier sind die oben genannten Bewirtschaftungszeiträume zu beachten.
- 5.3 Beleuchtung: Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.
- 6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Grundstücksfreifläche: Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen flächendeckend zu bepflanzen oder einzusäen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m², 1 Strauch / 5 m².
Der Einsatz von Gesteinsschotter ist nur in Form von Magersubstraten mit Anteilen von Humus und Körnungen mit 0 mm für die Einsaat von gebietsheimischen artenreichen Wildblumen oder als mineralischer Mulch zur Anpflanzung von artenreichen Staudenmischpflanzungen nach den Fachanleitungen des Bundes deutscher Staudengärtner erlaubt. Unzulässig sind artenarme Pflanzungen in mineralischem Mulch mit einer Bodenbedeckung durch Pflanzen unter 80 %.
- 6.2 Dachbegrünung: Dachflächen von (Tief-) Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Laubstrauchhecke im Norden: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung ist ein geschlossenes Gehölz aus einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zu entwickeln. Hierbei sind vorhandene einheimische und standortgerechte Sträucher zu erhalten und die lückigen Bereiche durch Neupflanzungen gem. Artenliste 2 zu schließen. Die Pflanzdichte der Neupflanzung beträgt: 1 Strauch / 2 m². Bei der Pflanzung sind mindestens drei Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) zu verwenden.

6.4 Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 15° bis maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°.

1.2 **Dacheindeckung**: Zulässig sind bei geneigten Dächern über 15° Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit.

Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen; für den Anteil von max. 40 % sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

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 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 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.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im Grundbuch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste einzutragen.

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

1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Artenschutz

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

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

Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind so lange zu erhalten bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen

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

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

Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

V1 Haussperling: Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1.März bis 30.Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

V2 Zwergfledermaus: Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von drei geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab.

7 Weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Anregungen UNB)

Vermeidungsmaßnahmen

1. Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.
2. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und / oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.
3. Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf einen ausreichend großen Wurzelraum bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist zu achten.
4. Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wild lebenden Arten, welche besonders geschützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzu-

führen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und vorgefundene Individuen umzusetzen.

Kompensationsmaßnahmen

5. Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu dokumentieren. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
6. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.
7. Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

8 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	- Feldahorn	Fraxinus excelsior `Altena`	- Esche
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde
Fraxinus excelsior `Globosa`	- Kugelesche	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Carpinus betulus	- Hainbuchen	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Salix purpurea	- Purpur-Weide	Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus nigra	- Holunder	Viburnum opulus	- Gewönl. Schneeball

Artenliste 3 Ziersträucher (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Deutzia hybrida	- Deutzie	Pieris japonica	- Lavendelheide
Hamamelis virginiana	- Zaubernuss	Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Hydrangea aborescens	- Hortensie	Lonicera pileata	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	Viburnum hybrida	- Schneeball

Artenliste 4 Kletterpflanzen (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Partenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	Lonicera henryi	- Immerg. Geißblatt

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“

Planstand: 19.11.2019

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Landschaftsplan.....	8
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren.....	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	10
3	Inhalt und Festsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Grundflächenzahl.....	15
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	15
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	16
3.5	Zulässige Haustypen.....	16
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	16
3.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
3.8	Verkehrsflächen	17
3.9	Versorgungsflächen	17
3.10	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	17
3.11	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
3.12	Private Grünfläche	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	18
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	18
4.2	Werbeanlagen	18
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	19
4.4	Pkw-Stellplätze.....	19
4.5	Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	19
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	20
7	Immissionsschutz.....	20
8	Klimaschutz.....	20

9	Baugrund und Boden	21
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	21
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	22
10.2.1	Bedarfsermittlung	22
10.2.2	Deckungsnachweis	22
10.2.3	Technische Anlagen	22
10.2.4	Schutz des Grundwassers	22
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	22
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	22
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	23
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	23
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	23
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	23
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	23
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	23
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	24
10.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	24
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	25
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	25
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	25
10.4	Abwasserbeseitigung	25
10.4.1	Gesicherte Erschließung	25
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	25
10.5	Abflussregelung	26
10.5.1	Abflussregelung	26
10.5.2	Vorflutverhältnisse	26
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	27
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	27
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	27
11	Altablagerungen und Altlasten	27
12	Kampfmittel	28
13	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	28
14	Bergrecht	29
15	Denkmalschutz	29
16	Bodenordnung	29
17	Kosten	29
20	Verfahrensstand	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das ehemalige Industriegelände der Firma Susemichel in der Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 71-73) soll einer neuen Bestimmung zugeführt und künftig für Wohn- und Geschäftszwecke genutzt werden. Die Realisierung erfolgt in mehreren Etappen, wobei bereits 2015 mit der Verlagerung der Shell-Tankstelle ins Gewerbegebiet Am Kellerborn ein zentraler Grundstücksbereich an der Bahnhofstraße für eine Nachnutzung frei wurde. Für den Grundstücksbereich liegt kein Bebauungsplan vor, eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuchs (BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Um an dieser exponierten Lage städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte die künftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden. So wurden angrenzende, z.T. noch nicht bebaute Grundstücke bzw. das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ (1981) liegende und als Grünfläche festgesetzte Flst. Nr. 93 in die städtebauliche Planung einbezogen. Da durch die Veränderungen ein Planerfordernis begründet wird, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 21.07.2015 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Parallel dazu wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Planziel des Beschlusses von 2015 war die Ausweisung eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO.

Diesem Beschluss folgten insgesamt vier Beratungsrunden¹, in deren Ergebnis in der Sitzung am 26.06.2019 der nunmehr vorliegende Entwurf (Stand: 21.05.2019) zur Weiterbearbeitung beschlossen wurde.

Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung primär Wohnbebauung als Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt drei Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 43 Wohnungen, die sich auch mit einer zeitgemäßen Gestaltung in das nähere Umfeld einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs führt.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist nunmehr die Festsetzung eines im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommenen Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus 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 wasserrechtliche Festsetzungen.

Aufgrund der Lage angrenzend an die Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen bezogen auf den im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Mehrverkehr gutachterlich untersucht und nachgewiesen. Ferner erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von faunistischen Erhebungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.

¹ SVV 26.06.2019 (Informelles Beteiligungsverfahren, betroffener Grundstückseigentümer), 13.12.2018 (Festlegung des Planungsinhalts, Rechtliche Absicherung der Bachverrohrung) sowie Erneuerung der Veränderungssperre, 07.02.2018 (Planungskonzeption Bahnhofstraße 73, erneute Beratung), 11.05.2017 (Verlängerung der Veränderungssperre), 21.07.2015 (Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre)

Planziele des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) i.S. § 6a BauNutzungsverordnung (BauNVO) und die Formulierung von Festsetzungen, die den Rahmen für eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld definieren.

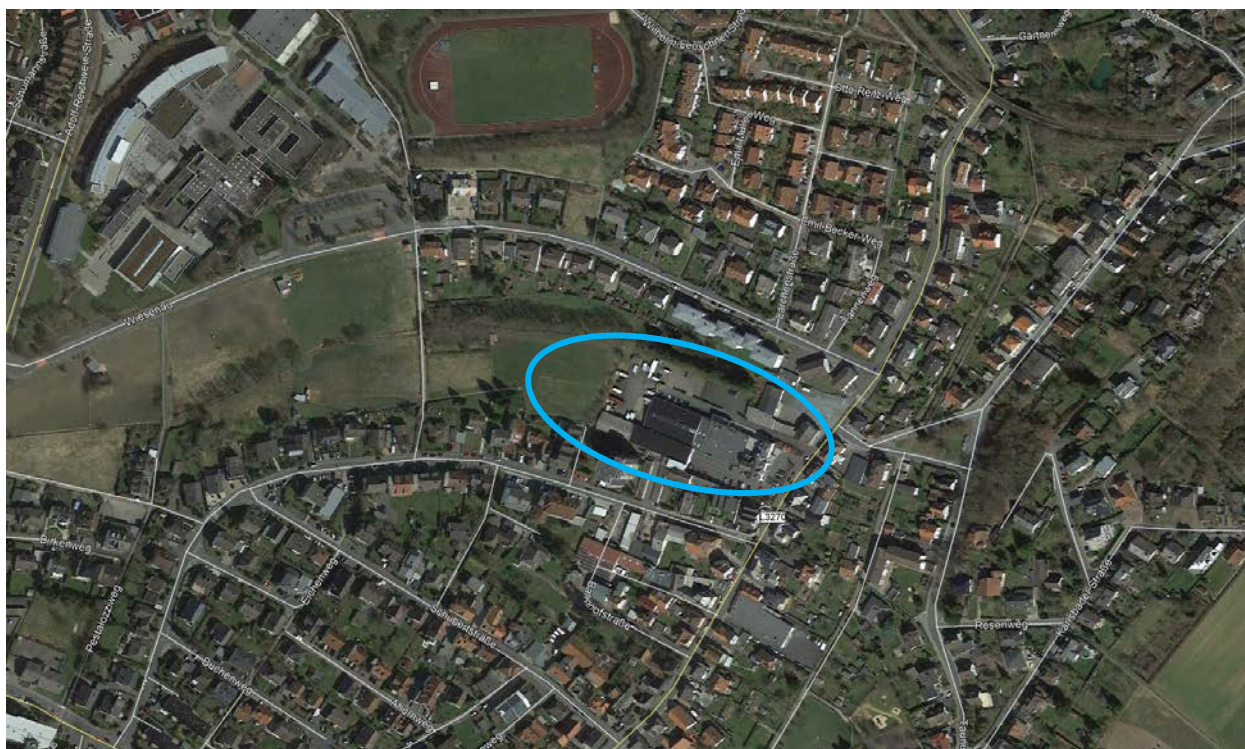
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ in der Gemarkung Anspach, Flur 5, umfasst die Flurstücke 57/1, 101/4 bis 101/10, 100/2, 100/3, 58/7 bis 58/9 und 93 sowie Teilflächen der Flurstücke 61, 94 und 102/1.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,7 ha.

Nördlich des Geländes verläuft die Straße Wiesenau, südlich die Kurt-Schumacher-Straße. Im Westen schließen sich Weide- und Feldflächen an das Areal an. Im Osten, jenseits der Bahnhofstraße, findet sich Wohnbebauung.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: google earth, eigene Darstellung

Ansichten:



Bahnhofstraße 71 mit Zufahrt



Blick auf Bahnhofstraße 73



Blick nach Norden in den rückwärtigen Bereich mit Stellplätzen und Ansbach



Blick vom Parkplatz nach Südosten



Zufahrt zum rückwärtigen Bereich zwischen Bahnhofstraße 71 und 73



Blick auf den Zulauf der Ansbach in den verrohrten Bereich

Eigene Fotos (Februar 2016 bzw. April 2017)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

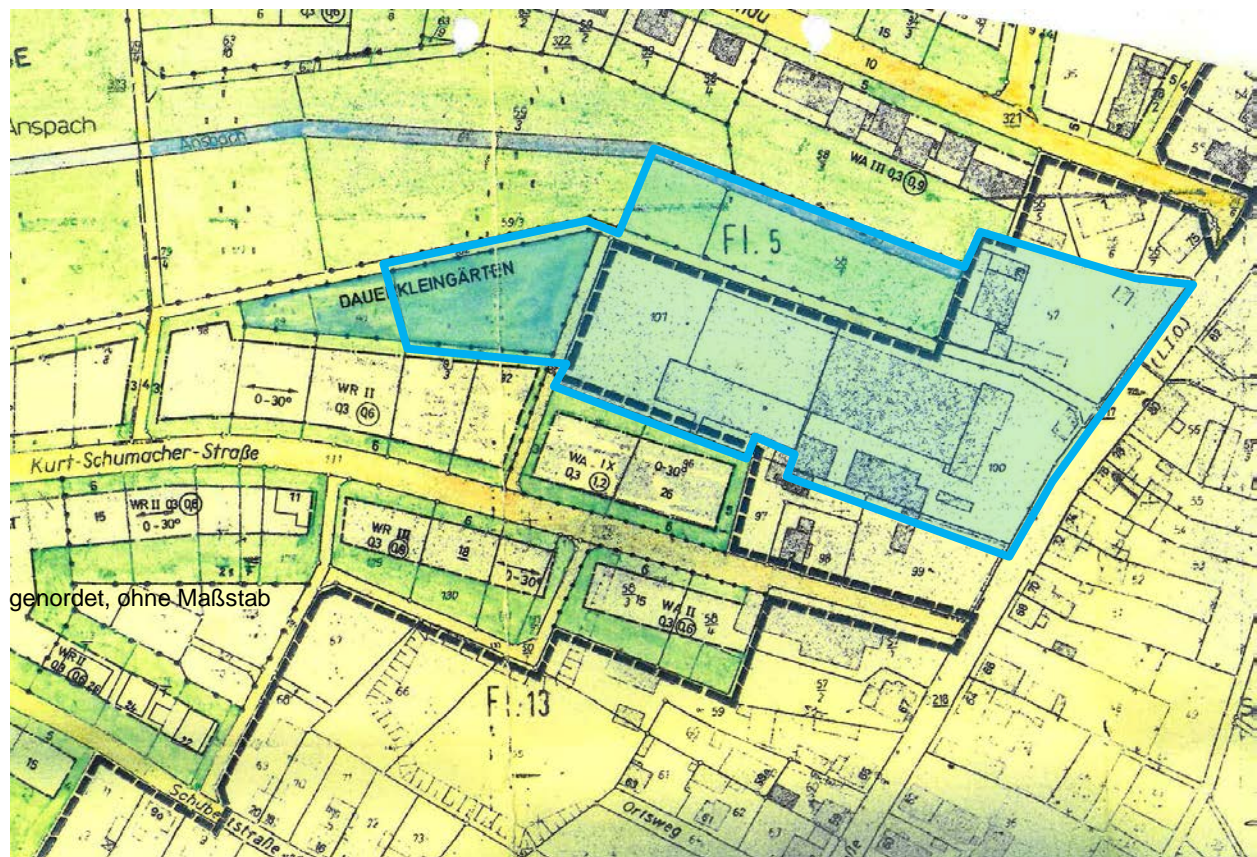
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst. (Regionalverband Frankfurt RheinMain, 28.08.2019)

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil, Flst. Nr. 58/7 – 58/9 als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, fest.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO).

Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981)



= Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

1.3.3 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

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

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von ca. + 333 m üNN auf ca. 327 m üNN).

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Bahnhofstraße wird, mit wenigen Ausnahmen, durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geprägt. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts ISEK 2040 sollen von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ausgehend Leitlinien für die Neuinterpretation bereits bestehender Quartiere entwickelt werden, die die Innenentwicklung unter Berücksichtigung sich verändernder Nutzungen thematisieren.

Auf dem Areal des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ sind derzeit folgende Betriebe und weitere Nutzungen ansässig: Penny-Markt, ACS pro – Spezialanbieter von Service- und Ersatzteilen für TVR Automobile, Kfz-Werkstatt Haag, Physiotherapie-Praxis. Neben den genannten Dienstleistern sind auf dem Gelände außerdem Wohngebäude, Büroräume und Parkplätze zu finden. Alle für den Bereich des Bebauungsplans geltenden Mietverträge haben eine Laufzeit bis zum Jahr 2024. Das frühere Gelände der Shell-Tankstelle, die ins Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ umgezogen ist, wird zudem für mobile Verkaufsstände aller Art genutzt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

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

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

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. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten

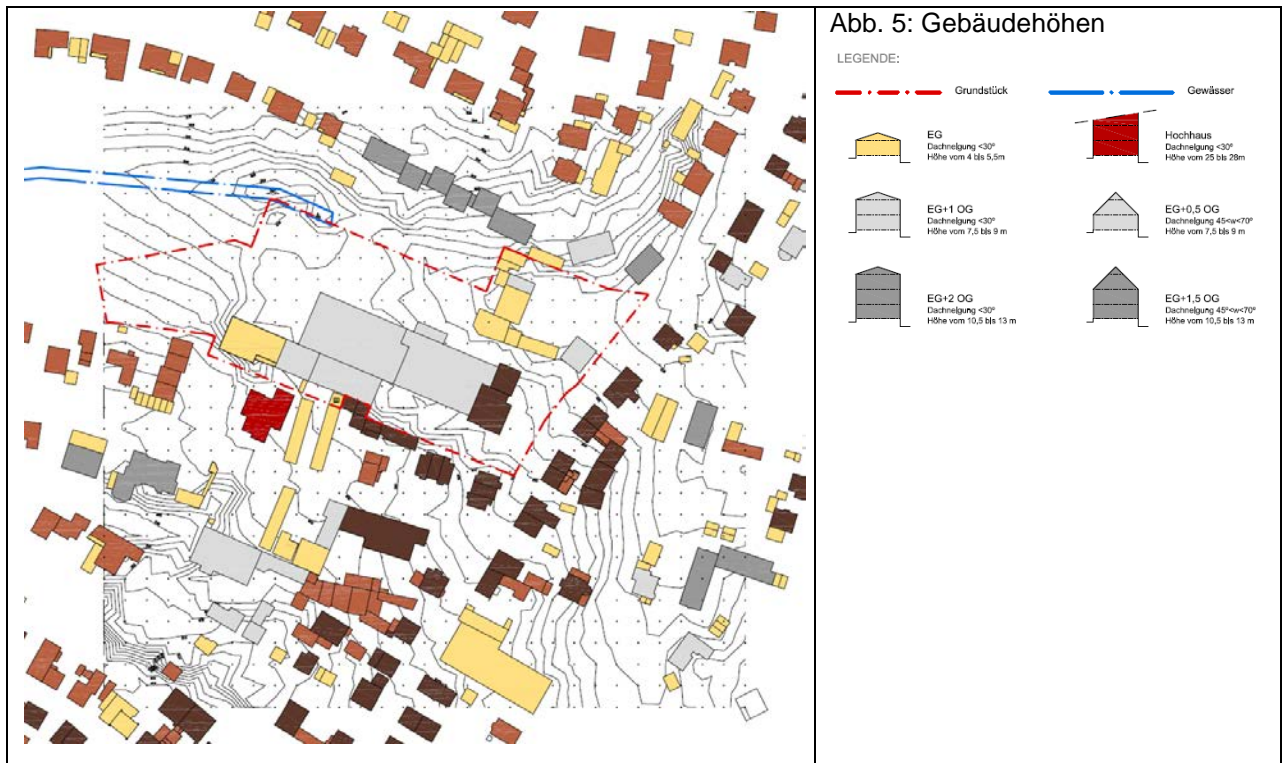
in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

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

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Kurzdarstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse (PlanES) von 2016.

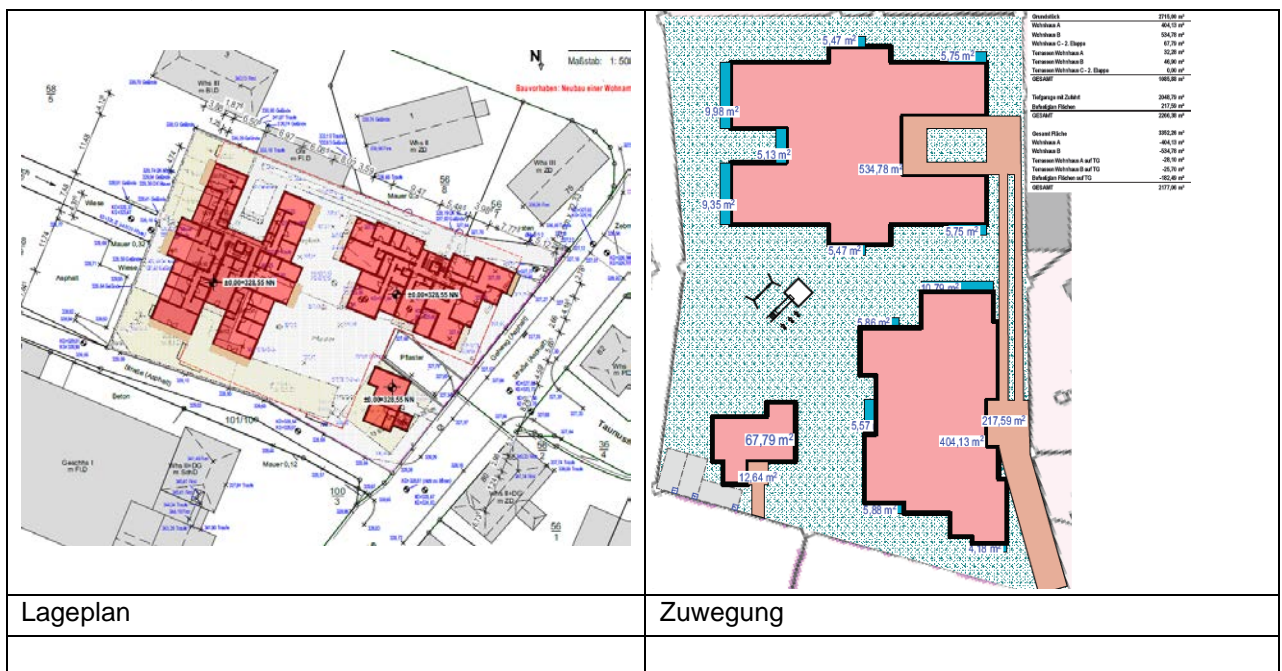




Kurzbeschreibung des Vorhabens

In der ersten Bauphase des Gesamtgebietes Bahnhofstraße 71 – 73 sollen auf dem Gelände der ehemaligen Shell-Tankstelle, die mittlerweile ins Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ umgezogen ist, drei Wohnhäuser mit 43 Wohnungen, Laden und Tiefgarage entstehen. Geplant ist eine Mischung aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, wobei sich der Anteil an Eigentums- und Mietwohnungen die Waage hält. Die Gebäude, die mit Gründächern ausgestattet werden, sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, die Firsthöhe beträgt 11,20 Meter. Die Realisierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

Abb. 6: Das Projekt Bahnhofstraße 73 (1. Bauabschnitt) – Stand Februar 2018





Lageplan mit exemplarischem Grundriss

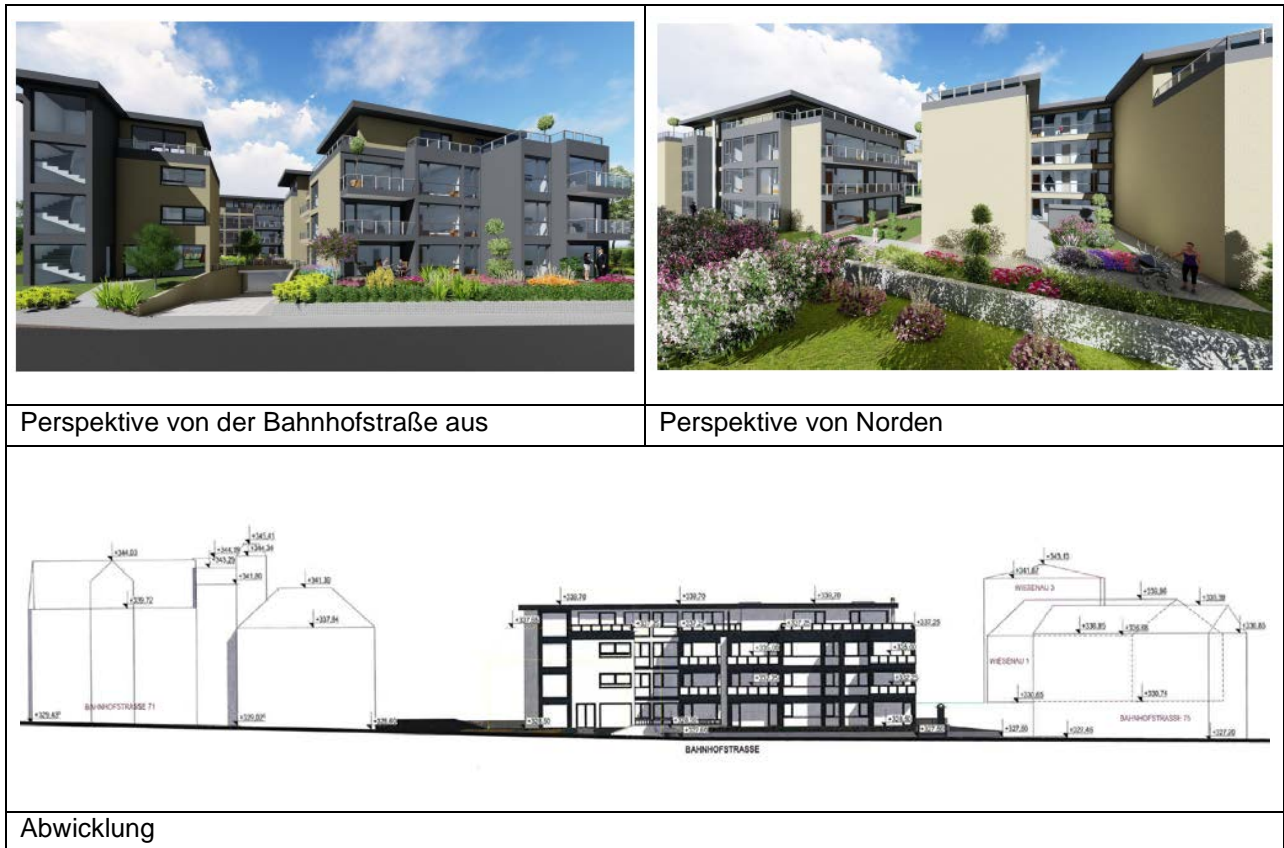
Grundriss Tiefgarage



Ansichten von Süden von der Bahnhofstraße 71 aus



Ansicht von Osten von der Bahnhofstraße



Entwurfsverfasser: Architekt NJSC UG, Norbert Skultety, Wiesbaden

3 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).

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach soll hierdurch die im näheren Umfeld bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Ortskerns aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die geplante Wohnanlage soll inso-

fern durch nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten in den geplanten Gebäuden entlang der Bahnstraße ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sind zudem der Bestand des Penny-Markts, die im Gebiet ansässige Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Werkstätten etc. zu berücksichtigen.

Da jedoch aufgrund des geplanten und insbesondere auch perspektivisch gesehen insgesamt hohen Wohnanteils die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO wegen des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe nicht in Betracht kommt, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht.

Zur Ausweisung gelangt demgemäß ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a Abs. 1 BauNVO (BauNVO). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht 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 Emissionspotentials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aufgrund der Lage des Plangebietes und dem bestehenden Angebot. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher

Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung bereits bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4 bis 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den maximal zulässigen Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar deutlich hinter den maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht, hinsichtlich ihrer Dichte aber zugleich eindeutig begrenzt.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt die maximale Zahl durch jeweiligen Eintrag in die Planzeichnung differenziert auf ein Maß von **Z = III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffel- oder Untergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die zulässigen Vollgeschosse orientieren sich dabei an der Geschossigkeit und Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann. Für das Urbane Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{\text{Geb.}} = 12,00$ m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist + 328,64 m über Normalnull (NN).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichende Festsetzungen werden keine getroffen.

3.5 Zulässige Haustypen

Die Festsetzung von zulässigen Haustypen, z.B. Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus ist nicht erforderlich. Geplant sind im 1. Bauabschnitt auf dem Flst. Nr. 57/1 drei Geschosswohnungsbauten mit rd. 43 Wohnungen in bis zu drei Geschossen. Eine konkrete Planung für die verbleibenden, als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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 setzt diesbezüglich fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig.

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

3.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Straßen und Fußwegen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg bzw. Wirtschaftsweg, festgesetzt.

3.9 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Versorgungsflächen festgesetzt.

3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Teile der oberirdischen Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

3.12 Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weide (Flst. 93) ist als Extensivgrünland zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandene Weide soll durch eine extensive Beweidung mit max. 2 Weidegängen pro Jahr gepflegt werden; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Der 1. Beweidungsgang sollte erst

ab Mitte Juni bis Anfang Juli, der 2. Beweidungsgang ab Ende August bis Anfang September durchgeführt werden (Reproduktionsfördernder Bewirtschaftungsablauf für Maculinea-Habitat).

Alternativ zur Beweidung kann die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Auch hier sind die oben genannten Bewirtschaftungszeiträume zu beachten. Die Nutzung als Dauerstandweide ist unzulässig.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 15° bis maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° sind zudem zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die innerörtliche Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße sowie die angestrebte städtebauliche Aufwertung im Bereich des Plangebietes begründen vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.4 Pkw-Stellplätze

Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht. Für die Stellplatzflächen werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die Stellplätze im Norden über der Gewässerparzelle werden aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen zurückgenommen.

4.5 Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind grundbuchlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste einzutragen, um u.a. den Rettungsdiensten und Entsorgungsfahrzeugen eine Zufahrt und Wendemöglichkeit zu sichern. Die Zu- und Abfahrt ist so zu gestalten und unterhalten, dass der Einsatz von Rettungsfahrzeugen und -gerät jederzeit ungehindert möglich ist.

Auf den Flurstücken 58/8 und 58/9 sind Baulasten für jeweils 24 Stellplätze (insgesamt 48 Stellplätze) eingetragen.

Hinweis: Die Abstandsflächen des auf dem Anwesen Kurt-Schumacher-Straße 6-8 befindlichen Hochhauses liegen teilweise auf dem Flurstück 101/5 und wurden bisher nicht durch Baulast gesichert. Sie sind bei der Planung zu berücksichtigen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über drei Anschlüsse an die Bahnhofstraße, zum einen den bestehenden Privatweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, zum anderen die Zufahrten zum Grundstück Bahnhofstraße 71 sowie 73 (hier Tiefgaragenzufahrt). Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vorgenommene Verkehrsuntersuchung (Juli 2018) zum Anschluss der geplanten Bebauung „Bahnhofstraße 71 – 73“ an die Bahnhofstraße L3270 ergab, dass alle Anschlüsse an die Bahnhofstraße sowie der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Taunusstraße den zu erwartenden Verkehr in einer guten Verkehrsqualität aufnehmen können (Qualitätsstufen A und B). Die Verkehrsströme der übergeordneten Bahnhofstraße wiesen im Zeitraum der Erhebung sogar in allen untersuchten Bereichen die beste Qualitätsstufe (A) auf. Aufstellbereiche oder separate Fahrstreifen für Linksabbieger der Bahnhofstraße sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden durch den neu gestalteten Anschluss des Penny-Marktes an die Wohnbebauung in der Bahnhofstraße 71 Unfälle zwischen Ein- und Abbiegern beider Anschlüsse vermieden.

Die Haltestelle „Taunusstraße“ liegt unmittelbar im Bereich der geplanten Bebauung. Die verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV ist insofern sichergestellt.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Parallel wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

8 Klimaschutz

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

9 Baugrund und Boden

Der Umweltfachbeitrag führt zu dem Thema in seinem Kapitel „2.1 Fläche, Boden, Wasser“ aus:

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor.

Natürliche Bodenprofile sind nur im Bereich der Pferdeweide (Flst. 93) zu erwarten. Im Boden-Viewer des Landes Hessen ist der größte Teil des Bodens im Bereich des Plangebietes nicht bewertet. Der Bereich der Pferdeweide wird der Boden mit mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. (...)

Insgesamt sind durch die Planung geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark vorbelastet und in ihren Funktionen beeinträchtigt sind. Durch die vorliegende Planung kommt es zur geringfügigen Neuversiegelung im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Auf recht kleiner Fläche wird die Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

Der **Umweltfachbeitrag** liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist teilweise Bestand bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Bahnhofstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück (1. BA) ergibt sich unter der Annahme von rd. 43 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 5.885 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

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

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher kein Bodengutachten, so dass weder verbindliche Aussagen noch entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus ist die Anlage von Zisternen geplant.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

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

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern sowie Tiefgaragen beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen².

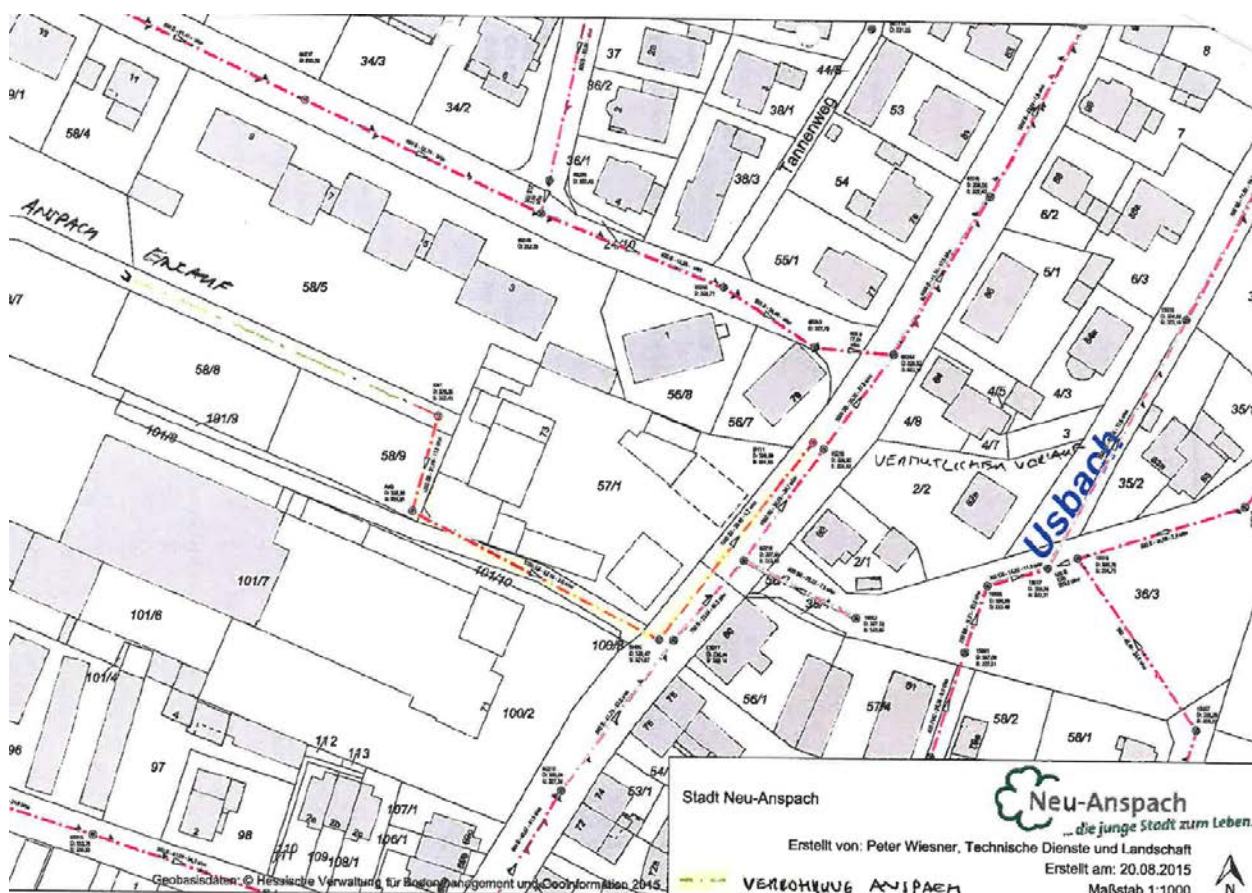
² Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 16.03.2015

10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ansbach. Diese ist jedoch überwiegend verrohrt. Die Bachverrohrung der Ansbach (DN 1200) erfolgte bereits Anfang der 1990er Jahre. Diese Verrohrung läuft nicht über das Flst. Nr. 57/1. Die Verrohrung ist in der untenstehenden Plankarte gelb markiert. Die alte Bachverrohrung, die ursprünglich über das Flst. Nr. 57/1 verlief, wurde seinerzeit nach Kenntnisstand der Stadt Neu-Anspach nicht rückgebaut, ist aber nicht mehr in Betrieb. Der Verlauf der neuen Bachverrohrung von der Bahnhofstraße bis zum Usbach wurde für den räumlichen Geltungsbereich aufgemessen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird.

Abb. 7: Verrohrung der Ansbach



Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB 5 Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. Der im Innenbereich vorgeschriebene 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen. Zu den Bereichen, in denen die Ansbach noch nicht verrohrt ist, wird ein Abstand zum Gewässerrand von 10 m eingehalten.

Hinweis: Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

vgl. Ziffer 10.3.1

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

vgl. Ziffer 10.3.1

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

vgl. Ziffer 10.3.1

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

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

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Planstand muss davon ausgegangen werden, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind. Für den Bereich des sog. „Wohnpark Bahnhofstraße 73“ wurde seitens der Stadt Neu-Anspach bereits mit Schreiben vom 12.09.2017 eine Anfrage zur möglichen Entsorgung gestellt. Hierzu wird seitens des Abwasserverbands Oberes Usatal mit Schreiben vom 20.10.2017 mitgeteilt:

„Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.“

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen und die Festsetzung zur Dachbegrünung von (Tief-) Garagen- und Gebäudedachflächen.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Im Bebauungsplan wird unter C Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG) bestimmt: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

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

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Maßnahme voraussichtlich keine Kosten. Die Realisierung des 1. Bauabschnitts ist für 2020 vorgesehen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Der Neubau wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

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

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt. Angemerkt sei jedoch, dass es sich bei dem Plangebiet um einen ehemals gewerblich genutzten Standort bzw. um das Grundstück einer ehem. Tankstelle mit Werkstatt handelt (Flst. Nr. 57/1, Bahnhofstraße 73). Vom Vorhandensein von Altablagerungen muss insofern ausgegangen werden.

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

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 – Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“. Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden:

Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ.: III 31.2-61d 02/0, 10.01.2019)

12 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD, I 18 KMRD-6b 06/05-N1378-2019, vom 04.10.2019)

13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt per Schreiben vom 26.08.2019 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

Laut **NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH** (10.09.2019) befinden sich im räumlichen Geltungsbereich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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

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. Aus diesem Grund sind für die Planungen bitte die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Die **Syna GmbH** teilt per Schreiben vom 27.09.2019 mit, dass unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet werden, dass die bestehenden und zukünftig geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Hingewiesen wird auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen, vor Beginn der Arbeiten sind die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Aus dem beiliegenden Plan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und/oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

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

14 Bergrecht

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird von der Bergaufsicht 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 (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ.: III 31.2-61d 02/01, 10.1.2019)

15 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

17 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- Altlasten
- Artenauswahl

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (November 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal (Januar 2019)
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Juli 2018)

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 21.07.2015, Bekanntmachung: 29.07.2015,
wdh. Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2017, Bekanntmachung: 06.03.2017,
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 26.08.2019 – 30.08.2019 (einschließlich),
Bekanntmachung: 15.08.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-
schreiben: __.__.____, Frist: __.__.____ (einschließlich)

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

aufgestellt:

aufgestellt:



**Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach**

**Umweltplanerischer Fachbeitrag
Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“
gem. § 13a BauGB**

Planstand: November 2019

Bearbeitung: Weiss & Becker
Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,
Landschaftsarchitektin AKH

Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg
Tel: 06406-834084
info@weiss-becker.de

Inhalt:

1	Einleitung	3
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung	3
1.3	Fachgesetze und -planungen	5
2	Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes. 6	
2.1	Boden und Wasser	6
2.2	Klima und Luft.....	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	8
2.4	Flächen- und Biotopschutz	13
2.5	Landschaft/Stadtbild	13
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	13
2.7	Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
3	Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen	14
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

Das ehemalige Industriegelände der Firma Susemichel in der Bahnhofstraße (71-73) soll zukünftig als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden. Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung primär Wohnbebauung als Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt drei Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 43 Wohnungen. Die Gebäude, die mit Gründächern ausgestattet werden, sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, die Firsthöhe beträgt 11,20 m. Die Realisierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Novelle 2017) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von GRZ=0,4 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 fest. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Für das Urbane Gebiet wird die maximale zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{\text{Geb}} = 12,00$ m festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über zwei Anschlüsse an die Bahnhofstraße. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weide (Flst. 93) als Extensivgrünland zum Erhalt festgesetzt.

1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das rd. 1,6 ha große Plangebiet befindet in der östlichen Ortslage von Anspach und umfasst das bereits bebaute Mischgebiet mit Pennymarkt, Werkstätten, Autohändler etc. westlich der Bahnhofstraße (Hausnummer 71-73) mit Freiflächen sowie einer anschließenden Pferdeweide (Flst. 93). Im nördlichen Anschluss verläuft der Ansbach, daran fügt sich Wohnbebauung. In südlicher Richtung schließt ebenfalls Wohnbebauung sowie teilweise Mischbebauung an.

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING¹ zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5).

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



Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

Quelle: www.google.de, 13.06.2018 und eigene Darstellung



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: www.google.de, 06.09.2016 und eigene Darstellung

1.3 Fachgesetze und -planungen

Fachgesetze:

Bauplanungsrecht

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dies kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs.2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im beschleunigten Verfahren als bereits erfolgt oder zulässig, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan liegt die Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes. Somit greift die genannte Regelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Dennoch können aus Gründen des Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder nach § 30 BNatSchG spezielle Artenschutzplanungen beim Vorkommen geschützter Arten notwendig werden. (siehe hierzu Kap. 2.5)

Bodenschutz

Zum Bodenschutz gibt es in Hessen als länderspezifische Regelung das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG). Der § 1 HAltBodSchG konkretisiert die rechtlichen Bestimmungen des § 1 BBodSchG für Hessen wie folgt:

„§ 1 Ziele des Bodenschutzes“

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

Fachplanungen:

Regionaler Flächenutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan 2017 stellt den bereits bebauten Bereich als *Mischbaufläche Bestand* dar. Die anschließende Weide des Flst. 93 ist als *Wohnbaufläche Bestand* gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Entwicklungskarte (Stand 2001) empfiehlt für den bereits bebauten westlichen Teil des Plangebiets die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen. Der Bereich der Weide ist als Siedlungsfläche mit Grünlandbestand dargestellt.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil, Flst. 53/7-58/9 als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage fest.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Fläche, Boden und Wasser

Fläche

Die Fläche des Plangebiets beträgt rd. 1,6 ha. Die mögliche Flächenversiegelung beträgt aufgrund der GRZ von 0,4 (MU 1 + 3) bzw. 0,6 (MU 2) für das Urbane Gebiet ca. 5.047 m² und für die Erschließung ca. 1.162 m². Insgesamt ist nicht mit einer Neuversiegelung zu rechnen, vielmehr reduziert sich die versiegelte Fläche voraussichtlich, da neue Freiflächen im bereits versiegelten Bereich des MU 3 geplant sind.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor.

Natürliche Bodenprofile sind nur im Bereich der Pferdeweide (Flst. 93) zu erwarten. Im Boden-Viewer des Landes Hessen² ist der größte Teil des Bodens im Bereich des Plangebietes nicht bewertet. Der

² HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Boden-Viewer : <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>

Bereich der Pferdeweide wird der Boden mit mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (siehe Abb. 3)

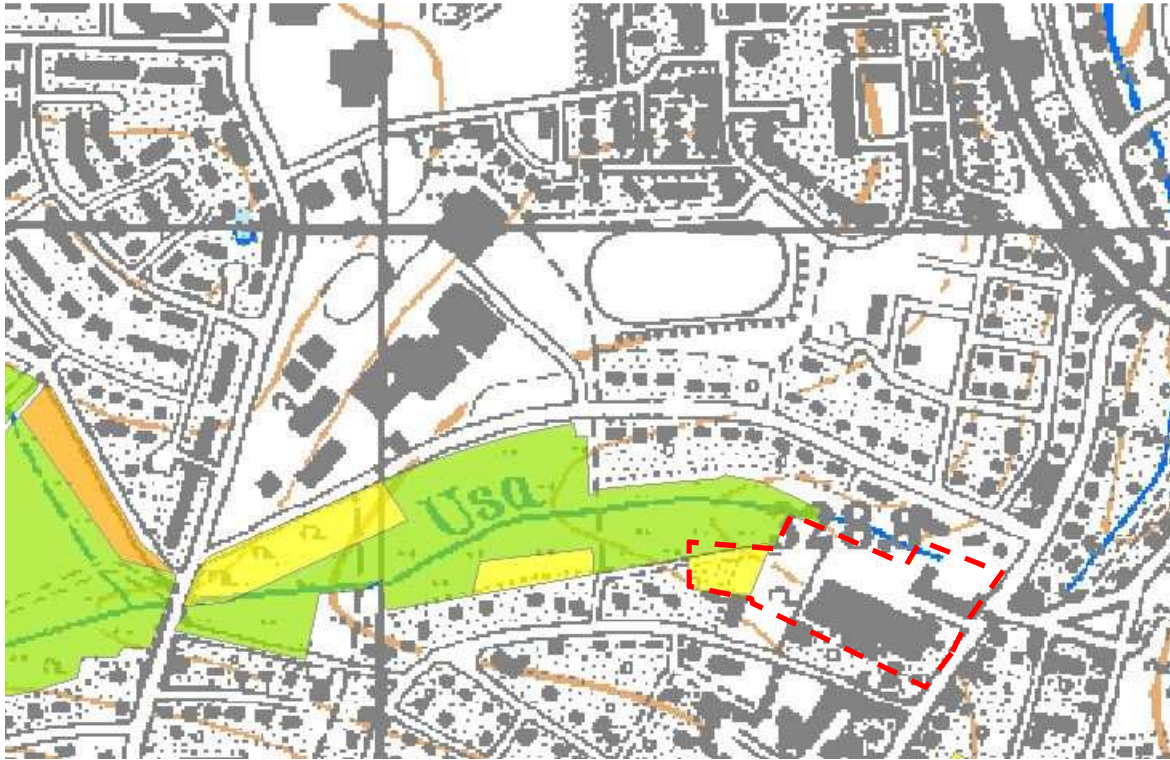


Abb. 3: Bodenfunktionsbewertung des Plangebietes (HLNUG, <http://bodenviewer.hessen.de>, Stand: 21.06.2018)
Bodenfunktionen: gelb: mittel

Nachfolgende Tabelle enthält eine Bestandsaufnahme des Bodens im Bereich der Pferdeweide mit einer Bewertung der relevanten Bodenfunktionen und -eigenschaften (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de> sowie Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L5716 Bad Homburg)

Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden – Bereich Pferdeweide (Flst. 93)

Bodentyp	Pseudogley
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Mittel
Ertragspotential	Hoch
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Gering
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Pferdeweide
Verdichtungsempfindlichkeit	Gering

Wasser

Am nördlichen Rand verläuft außerhalb des Plangebietes der Ansbach, der im Bereich der angrenzenden Bebauung (Parkplätze, Werkstatt) verrohrt ist.

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen³.

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind durch die Planung geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark vorbelastet und in ihren Funktionen beeinträchtigt sind. Durch die vorliegende Planung kommt es zur geringfügigen Neuversiegelung im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Auf recht kleiner Fläche wird die Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

2.2 Klima und Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem unmittelbaren Anschluss an die stärker befahrene Bahnhofstraße unterliegt das Plangebiet Einflüssen von Feinstaub und Stickstoffimmissionen. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Teil des Plangebietes zu, der neben den Durchfahrtsverkehr der Bahnhofstraße durch den An- und Abfahrtsverkehr der gewerblichen Nutzung belastet wird.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden primär durch den hohen Anteil an bebauter und versiegelter Fläche geprägt, die zu einer schnellen Aufheizung des Gebiets an warmen Tagen führen. Eine ausreichende Frischluftzufuhr des Plangebiets wird jedoch über die im Westen anschließende Ansbachau mit Ufergehölzen und Grünland gewährleistet. Auch die Pferdeweide im Westen ist Teil dieses Auengrünzuges und stellt eine sauerstoff- und kaltluftbildende Vegetationsfläche dar. Zusammen mit den Gehölzbeständen wirken dies sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Da diese für das Kleinklima wertvollen Bereich erhalten bleiben, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten.

2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsgebietes wurde am 04.05.2016 sowie am 18.06.2018 eine Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Der größte Teil des Gebietes ist bebaut. Neben den baulichen Anlagen ist größte Teil der Freiflächen mit Asphalt und Pflaster befestigt. Nur kleinere Teilbereiche im Osten und Westen sind geschottert, wobei der westliche Teil zunehmend von Ruderal- und Grasarten besiedelt wird.

Die Grünflächen der Freianlagen sind flächig mit Cotoneaster sowie zum Teil mit Heckenkirschen und Feuerdorn bewachsen. Im östlichen und südlichen Rand der Parkplätze befinden sich insgesamt 12 junge bis mittelalte Laubbäume. Neben einheimischen Baumarten wie Spitzahorn (*Acer platanoides*)

³ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 16.03.2015

und Eschen (*Faxinus excelsior*) kommen auch Kugelakazien (*Robinia pseudoacacia Umbraculifera*) vor. Daneben sind noch vereinzelt Sträucher wie z.B. Fächerahorn (*Acer palmatum*), Flieder (*Syringa vulgaris Hyb.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) gepflanzt wurden. Der nördlich gelegene Parkplatz wurde mit Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*) eingefasst.

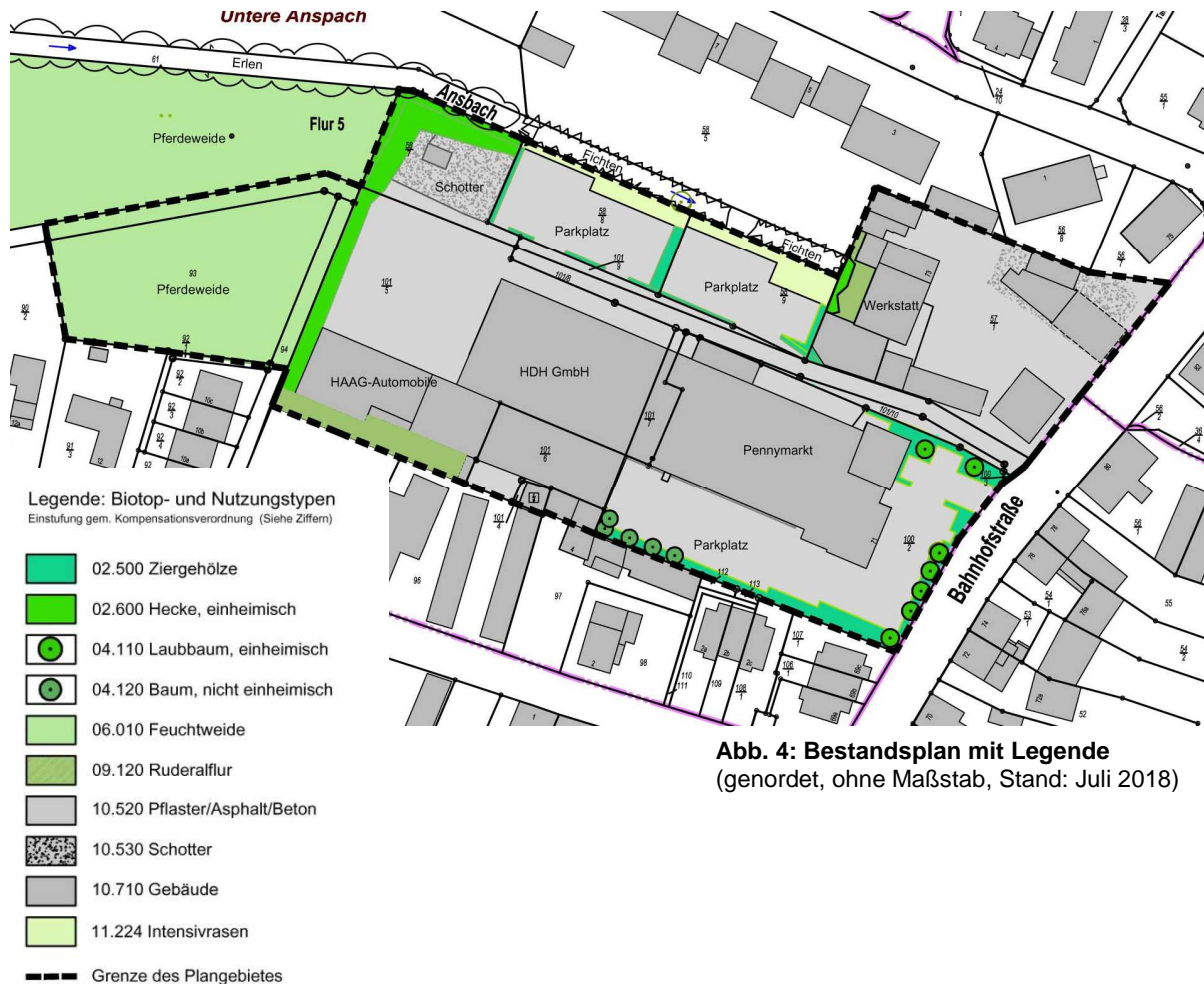


Abb. 4: Bestandsplan mit Legende
(genordet, ohne Maßstab, Stand: Juli 2018)

In den wenig genutzten Bereichen hinter den Gebäuden hat sich kleinflächig Ruderalflur frischer Standorte sowie zum Teil Gehölzsukzession (Holunder, Liguster, Brombeere etc.) entwickelt.

Am Rand der nördlich gelegenen Parkplätze schließen kleinräumig intensiv gepflegte Rasenflächen an. Im Anschluss an das Plangebiet wird der verrohrte Bereich des Ansbaches von hochgewachsenen Fichten gesäumt. Nur ein junger Spitzahorn (*Acer platanoides*) hat sich zwischen den Fichten entwickeln können. Im weiteren westlichen begradigten Verlauf wird der Ansbach von einer Reihe Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) begleitet.

Am westlichen Rand der gewerblichen Flächen befindet sich eine Böschung, die mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern bewachsen ist. Als Strauchart dominiert die Hasel (*Corylus avellana*), daneben kommen Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) vor. Vereinzelt ist der Aufwuchs von Bäumen (Wildkirsche, Salweide) festzustellen.

Das anschließende Grünland (Flst. 93) wird intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Vegetation weist einen überwiegend verarmten Artenbestand auf, der sich aus verschiedenen Gräsern (Weidelgras,

Honiggras, Knaulgras etc.) und aus tritt- und bissunempfindliche Kräutern der Fettweiden wie z.B. dem Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Arten des Gewöhnlichen Löwenzahns (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Weißklee (*Trifolium repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) zusammensetzt. Daneben kommen aber auch typische Feuchtezeiger wie der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*) vor. In den Randbereichen kommt stellenweise die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

Folgende Arten wurden bei der Kartierung erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaul-Gras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Galium mullugo</i>	Gemeines Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundelrebe
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum bistorta</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Wiesen-Knöterich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Viccia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel



Abb. 5: Blick von der Bahnhofstraße in südliche Richtung



Abb. 6: Südlicher Parkplatz in Bereich des Pennymarktes



Abb. 7: Parkplätze in Norden seitlich des Ansbachs



Abb. 8: Blick in östliche Richtung (links Ansbach, rechts Autowerkstätten)



Abb. 9: Bereich Pferdeweide Flst. 93 mit Blick Richtung Süden



Abb. 10: Pferdeweide Blickrichtung Osten auf anschließende Hecke des Plangebietes

Fauna - Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzrechtlichen Fragen wurde ein aktueller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Dr. René Kristen, PlanÖ, Stand Januar 2019). Aus der Analyse des Fachbeitrages sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten **Haussperling**, **Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung von nachfolgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Vögel/Haussperling:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Fledermäuse/Zwergfledermaus:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar-März bzw. September-November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenaufbildung, 1x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Maculinea-Arten:

- Die festgestellten Maculinea-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des Eingriffsbereichs vor. Hier sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Biologische Vielfalt

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.4 Flächen- und Biotopschutz

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten oder Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Auf befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope.

2.5 Landschaft/Stadtbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner starken anthropogenen Überformung eine nur geringe bis Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes bzw. Stadtbild. Das Stadtbild wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt, wobei das südlich angrenzende Hochhaus außerhalb des Plangebiets den Teilbereich dominiert. Die Freiflächen werden überwiegend als Pkw-Stellplatz genutzt und auch so vom Betrachter wahrgenommen. Die vorhandenen Bäume stellen die prägenden Grünstrukturen des Plangebietes dar. Diese können zum Teil erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind vor allem die Pferdeweide sowie die Hecke aus heimischen Sträuchern im Böschungsbereich als wertvollere Strukturelemente im innerstädtischen Bereich zu nennen. Da die wertgebenden Bereiche des Stadtbildes erhalten bleiben und primär versiegelte und befestigte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Stadtbild zu erwarten.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Geltungsbereich umfasst primär bereits bebaute und besiedelte Fläche, wo eine gewerbliche Nutzung der Fläche vorherrscht. Hierdurch unterliegt die Fläche bereits Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffimmissionen. Durch die Planung wird dieser Bereich nun mit Wohnbebauung verdichtet und im Gegenzug die gewerbliche Nutzung aber reduziert. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen in Hinblick auf das Wohnen und die Gesundheit zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften:

- Oberflächenbefestigung:
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Die Anlage von Steinschüttungen ist unzulässig.
- Begrünung Grundstücksfreifläche:
Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m², 1 Strauch / 5 m².
- Dachbegrünung:
Dachflächen von (Tief-) Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.
- Gewässer-Ansbach
Die Festsetzungen zu den begrünten Stellplätzen gSt im Entwurf des Bebauungsplans wurden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewäs-

sers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Für die Baumaßnahmen und die Anlage und Gestaltung von Garten- und Grünflächen sind Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit den Böden einzuplanen⁴:

- Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen: Keine Bodenarbeiten bei zu nassen Boden (nach ergiebigen Niederschlägen, bei Pfützenbildung oder weich-plastischer Konsistenz), Bodenarbeiten auf unbefestigten Flächen nur mit Kettenlaufwerken und geringer Bodenpressung, Bodenausbau vorzugsweise mit Kettenbaggern (rückschreitend in Linienverfahren)
- Anlagen von Baureinrichtungsflächen und Baustraßen: Baustelleneinrichtungsplan erstellen, Lagerflächen wenn möglich auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorsehen, bei Lagerung von Schotter etc. den anstehenden Boden mit reißfestem Vlies abdecken, Vliese überlappen und randlich überstehen lassen, damit keine Verschmutzung des Bodens stattfindet, Schotter/Wegbaumaterial vor Kopf einbauen.
- Bodenmieten: Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden (A-B-C Boden), keinerlei Befahrungen auch nicht zur Profilierung, Miete Oberboden (A-Boden): max. 2 m, Unterboden (B-Boden): max: 3 m, Untergrund (C-Boden): höher möglich; Zwischenbegrünung der Bodenmiete bei Lagerung >2 Monate, alternativ mit Folie abdecken (Ziel: Schutz vor Austrocknung und Vernässung), Bodenmiete darf nicht befahren werden.
- Wiederherstellung der Böden nach Bauabschluss: Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende, Schichtgerechter Wiedereinbau in ursprünglicher Schichtung und Lagerungsdichte, Keine lagenweise, dynamische Überverdichtung der wiederhergestellten Böden einbauen, Vollständige Entfernung der Baustelleneinrichtungsfläche (Vlies, Schotter etc.), unmittelbare Begrünung nach Oberflächenwiederherstellung zur Minderung der Nitratauswaschung und Erosionsgefährdung sowie Regeneration des Bodenlebens, Überschussmassen des Bodens sind vollständig zu entfernen und rechtskonform zu verwerten oder zu beseitigen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen:

- Erhalt und Extensivierung des Grünlandes (Flst. 93)
- Erhalt der Laubbäume sowie Neupflanzungen von Laubbäumen
- Durchgrünung der Grundstücksfreifläche mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG). Hierzu sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen umzusetzen (siehe Kapitel 2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt)

⁴ HMuKLV (2018): Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung als Mischgebiet weiter bestehen bleibt.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird primär bereits versiegelte und bebaute Fläche nachverdichtet. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die geplanten, eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie insbesondere dem geplanten Erhalt und Extensivierung des vorhandenen Grünlandes (Flst. 93) werden die Eingriffswirkungen zudem deutlich reduziert.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

„60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach



Januar 2019

Auftraggeber: Stadt Neu-Anspach

Auftragnehmer: Plan ES, Elisabeth Schade, Planungsbüro
Lisa Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
info@planoe.de

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
Marina Lindackers (M. Sc. Biologie)
Mareike Waßmuth (B. Sc. Biologie)

Biebertal, 22.01.2019

Inhalt

1 Einleitung	4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	5
1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	6
1.2.2 Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	7
1.2.3 Befreiung nach § 67 BNatSchG	7
1.3 Methodik	8
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens	9
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens	9
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren	9
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise	10
2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen	10
2.1.3 Vögel	13
2.1.3.1 Methode	13
2.1.3.2 Ergebnisse	13
2.1.3.3 Faunistische Bewertung	17
2.1.4 Fledermäuse	18
2.1.4.1 Methode	18
2.1.4.2 Ergebnisse	19
2.1.4.3 Faunistische Bewertung	21
2.1.5 Haselmaus	22
2.1.5.1 Methode	22
2.1.5.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung	24
2.1.6 Reptilien	24
2.1.6.1 Methode	24
2.1.6.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung	24
2.1.7 <i>Maculinea</i> -Arten	25
2.1.7.1 Methode	25
2.1.7.2 Ergebnisse	25
2.1.7.3 Faunistische Bewertung	27
2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen	28
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand	29
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit unzureichendem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)	30
2.2.3 Art-für-Art-Prüfung	31
2.3 Fazit	36
3 Literatur	39
4 Anhang (Prüfbögen)	40
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	40
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	43
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	46

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Neu-Anspach hat das vorgelegte Planungskonzeption „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“ auf dem Grundstück Bahnhofstraße 73 zur Errichtung von 3 Gebäuden mit 43 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017) unter Beachtung verschiedener Maßgaben in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“; Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Situation

Das Plangebiet besteht aus einer beweideten Wiese, Parkplätzen, Gebäuden und Gehölzstrukturen. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Bahnhofstraße begrenzt. Im Norden und Süden durch bestehende Gebäude sowie im Norden ebenfalls noch durch Gehölzstrukturen und ein Fließgewässer. Aus der Lage und insbesondere der Verkehrssituation und der derzeitigen Nutzung der Umgebung

resultiert im gesamten Geltungsbereich ein erhebliches Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Planungen

Ziel ist die Errichtung von 3 Gebäuden mit 43 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017). Ferner wird eine öffentliche Parkanlage im nördlichen Bereich angelegt.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmäuse und *Maculinea*-Arten auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange der national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regel gelten im vorliegenden Fall für Vogelarten, deren Erhaltungszustand gemäß der Bewertung (Vogelampel) der

Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder „unzureichend bis schlecht“ (rot) geführt werden.

1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Gerade im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL ist damit klar, dass Störungen nur dann artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen bzw. sich auf deren Funktion auswirken.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.2.2 Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen werden, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind, und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die vorliegende Prüfung erfolgt somit auf der Grundlage von § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung der FFH-RL.

1.2.3 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Der § 67 BNatSchG regelt die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG. „Von den Verboten des

§ 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Im Falle des Verbringens aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt“.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen (z.B. in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten sind und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle integriert.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Gebäuden, Fläche, Bäumen und Gehölzen und somit von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“; Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach.

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
<ul style="list-style-type: none"> Bauphase von Gebäuden Tiefgarage öffentliche Parkanlage weiterer Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs Rodung von Bäumen und Gehölzen Abriss von Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumverlust und -degeneration ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ggf. Tötung oder Verletzen von Individuen
Baustellenbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> Lärm- und Lichtemissionen durch den Baubetrieb Personenbewegungen stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> Störung der Tierwelt
anlagebedingt		
<ul style="list-style-type: none"> Gebäude mit Wohneinheiten Gebäude mit Tiefgarage öffentliche Parkanlage 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs (inkl. Bäume und Gehölze). 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumverlust und -degeneration ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ggf. Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> Gebäude mit Wohneinheiten Gebäude mit Tiefgarage öffentliche Parkanlage 	<ul style="list-style-type: none"> Lärmemissionen durch Betrieb, Verkehr usw. Personenbewegungen Fahrzeubbewegungen zusätzliche Lichtemissionen (Blendwirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumverlust und -degeneration ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Störungen ggf. Veränderung der Habitateignung

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit eine erhebliche Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Planungen nicht verstärkt werden.

Die potentielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie im geringen Maße der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit

resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmäuse und *Maculinea*-Arten als potentiell betroffene Artengruppen bestimmt.

2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

Im Geltungsbereich kommen zahlreiche geeignete Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Hierzu sind beispielsweise Bäume und Gebäude zu rechnen, die Spalten- oder Höhlenquartiere aufweisen könnten. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten direkt betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren sowie gegenüber dem Verbauen von Transferwegen reagieren Fledermäuse jedoch oft sensibel. Somit können derartige Eingriffe zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Fledermäuse stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Geltungsbereich sowie dessen betroffenen Umfeld das Vorkommen der Haselmaus nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Haselmaus wird potentiell betroffen.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Vögel stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen der Zauneidechse möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Reptilien stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen von Amphibien unwahrscheinlich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Amphibien stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen drei Käferarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock, Hirschkäfer und Eremit auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen

ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Käfer stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Libellen

In Hessen kommen vier Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Grüne Keiljungfer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Libellen stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Schmetterlinge

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen von relevanten Schmetterlingen insbesondere *Maculinea*-Arten möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Maculinea-Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

2.1.3 Vögel

Da alle wildlebende Vogelarten besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell. Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden im Zeitraum von März bis Juli 2017 fünf Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten an Hand singender Männchen erfasst wurden (Tab. 2). Als Reviere zählten nur die Teile, in denen ein Paar mehrmals festgestellt wurde. Außerdem konnten einige direkte Brutnachweise durch fütternde Altvögel, Warnverhalten bzw. eben flügge gewordene Jungvögel nachgewiesen werden.

Tab. 2: Begehungen zur Erfassung der Avifauna.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	31.03.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
2. Begehung	24.04.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
3. Begehung	16.05.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
4. Begehung	09.06.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
5. Begehung	06.07.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste

2.1.3.2 Ergebnisse

a) Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Umfeld des Geltungsbereichs 14 Arten mit 26 Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tab. 3, Abb. 2).

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnte keine streng geschützten Vogelarten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der **Hausperling** (*Passer domesticus*) kommt als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) vor. Arten mit unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht nachgewiesen. Bei den weiteren aktuell festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden (Tab. 3).

Abbildung 2 stellt die am Standort vorgefundenen Vogelarten kartographisch dar. Entsprechend der Methodik geben die Punkte das Zentrum des angenommenen Reviers an.



Abb.2: Reviervogelarten im Planungsraum 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Tab. 3: Reviervögel der Untersuchung 2017 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON & STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016) und GRÜNEBERG ET AL. (2015).

Trivialname	Art	Kürzel	Reviere	besondere			Rote Liste		Erhaltungszustand Hessen
				Verantwortung	Schutz EU	national	D	Hessen	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	4	-	-	§	*	*	+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	1	-	-	§	*	*	+
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	1	-	-	§	*	*	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	1	-	-	§	*	*	+
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim	1	-	-	§	*	*	+
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	2	-	-	§	*	*	+
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	4	-	-	§	*	*	+
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	3	-	-	§	V	V	0
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	2	-	-	§	*	*	+
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	1	-	-	§	*	*	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	2	-	-	§	*	*	+
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	1	-	-	§	*	*	+
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	1	-	-	§	*	*	+
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	2	-	-	§	*	*	+

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
 I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 n.b. = nicht bewertet * = ungefährdet V = Vorwarnliste R = mit geographischer Restriktion
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

b) Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 4, Abb. 3). Hierbei konnten mit Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) drei streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) festgestellt werden. Der Rotmilan stellt zudem eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

Der Erhaltungszustand von Feldsperling (*Passer montanus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht nachgewiesen.

Bei den weiteren aktuell festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden (Tab. 4).

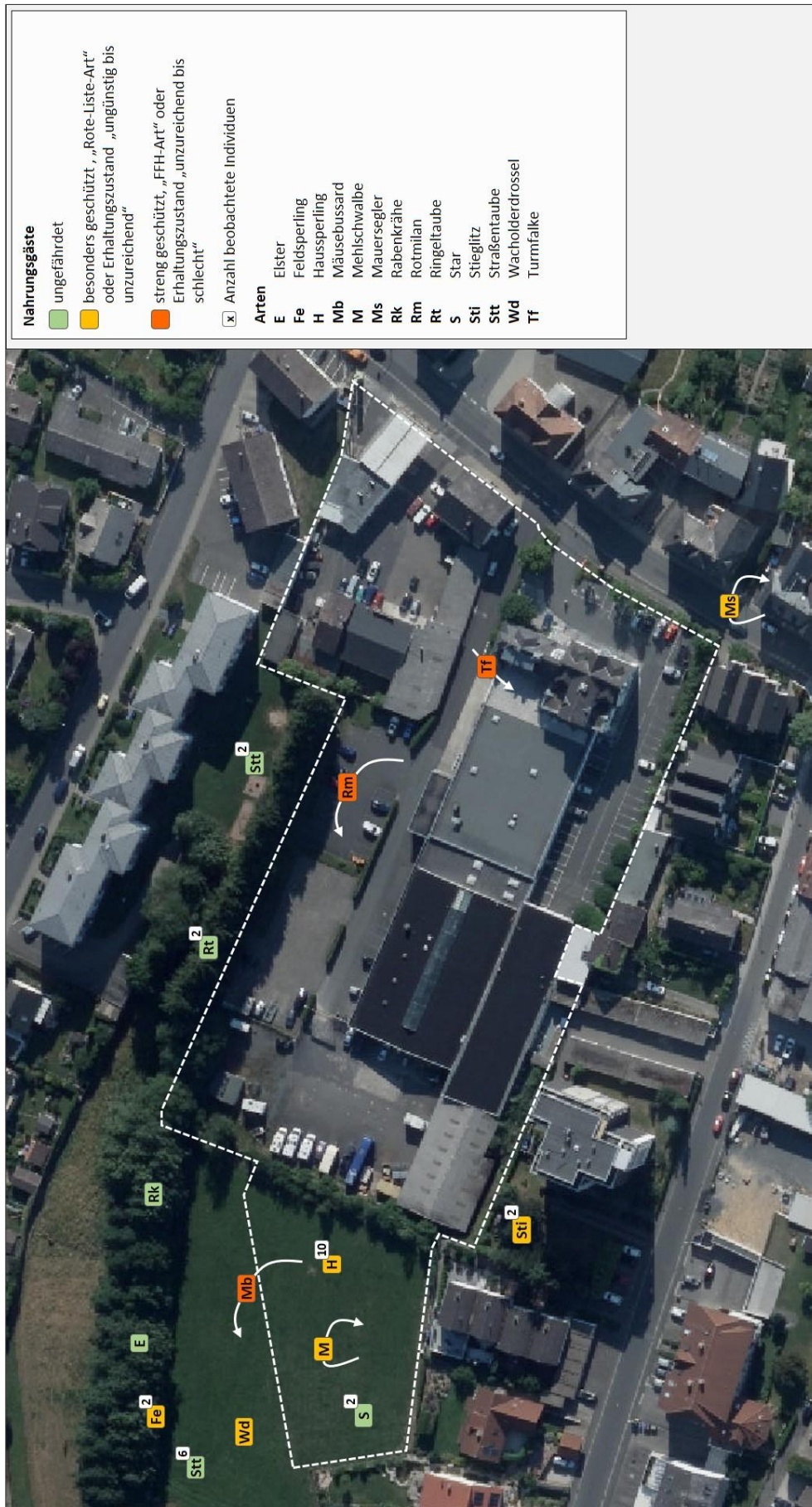


Abb. 3: Nahrungsgäste im Planungsraum 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Tab. 4: Nahrungsgäste der Untersuchung 2017 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON & STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016), GRÜNEBERG ET AL. (2015) und HÜPPOP ET AL. (2013).

Trivialname	Art	Kürzel	besondere Schutz		Rote Liste			Erhaltungszustand Hessen	
			Verant-	wortung	EU	national	D		Hessen
Elster	<i>Pica pica</i>	E	-	-	§	*	*	-	+
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	!	-	§	V	V	*	o
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	-	-	§	V	V	-	o
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	!	-	§	*	*	*	o
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	!	-	§§	*	*	*	+
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	-	-	§	3	3	*	o
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	!	-	§	*	*	*	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	-	-	§	*	*	*	+
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	!!! & !!	I	§§	V	V	3	o
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	-	-	§	3	*	*	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	-	-	§	*	V	*	o
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Stt	-	-	-	-	-	-	n.b.
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	-	-	§§	*	*	*	+
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	!	-	§	*	*	*	o

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
 I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 n.b. = nicht bewertet * = ungefährdet V = Vorwarnliste R = mit geographischer Restriktion
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

2.1.3.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als gestörtes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Als wertgebend ist hierbei das Vorkommen des Hausperlings zu bewerten. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit dem Rotmilan eine Vogelart des Anhangs I EU-VSRL den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzte.

Hausperling

Der Gebäudebestand weist stellenweise ausreichende Voraussetzungen für das Vorkommen des Hausperlings auf. Abriss- und Umbauarbeiten können somit zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Individuenverluste sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen).

Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ist bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen können für den Hausperling, selbst bei unmittelbar angrenzenden Bauarbeiten, aufgrund der sehr geringen Stömpfindlichkeit

ausgeschlossen werden.

Allgemein häufige Arten

Eingriffe in Gebäude und Gehölzbereiche können einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.

Nahrungsgäste

Der Geltungsbereich und dessen Umfeld stellt für Greifvögel ein regelmäßig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Arten insgesamt günstige Bedingungen mit einem ausreichenden Angebot an Beutetieren vor. Es kann davon jedoch ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Eine besondere Bedeutung des Eingriffsbereichs sowie dessen Störbereich als Rastplatz für Vögel während des Vogelzuges konnte nicht festgestellt werden.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Die Schwerpunkte liegen hier auf vor allem auf dem Haussperling.

2.1.4 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-RL und § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

2.1.4.1 Methode

Die Feldbestimmung und systematische Erfassung von Fledermausvorkommen mit Hilfe von Detektoren wurde seit Beginn der 1980er Jahre zunehmend verbessert. Heute nimmt die Detektorarbeit in der Erfassung von Fledermausvorkommen eine zentrale Rolle ein. Als Grundlage dienen neben der exakten Beschreibung der Rufsequenzen unter bestimmten Verhaltenssituationen, die Weiterentwicklung der Aufnahme- und Analysetechniken sowie die methodische

Weiterentwicklung der systematischen Erfassung und Bewertung von Fledermausvorkommen in der Landschaft.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Detektorbegehungen durchgeführt. Während dieser Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Als Detektor wurde das Modell EM 3+ (Wildlife Acoustics) eingesetzt. Die Feldbestimmung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe.
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus.
- Allgemeine Kriterien wie Habitat und Erscheinungszeitpunkt.

Tab. 5: Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	05./06.06.2017	Detektorbegehung
2. Begehung	15./16.07.2017	Detektorbegehung
3. Begehung	19./20.08.2017	Detektorbegehung

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung eine Fledermausart nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) (Tab. 6, Abb. 4).

Tab. 6: Fledermausart im Planungsraum, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BFN (2013) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
		EU	national	D	Hessen	Hessen	D	EU
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	§§	*	3	+	+	+

II=Art des Anhang II IV = Art des Anhang IV; FFH Richtlinie 2013 Art. 17
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 * = ungefährdet V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht
 0 = Bestand erloschen D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen n.b. = nicht bewertet
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht n.b. = nicht bewertet

Tab. 7: Häufigkeit der Fledermausarten im Planungsraum im Jahr 2017.

Trivialname	Art	Detektor		
		05./06.06.2017	15./16.07.2017	19./20.08.2017
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	III	II	II

Häufigkeit
 I = Einzelfund II = selten III = häufig



Abb. 4: Nachweise der Fledermäuse im Planungsraum im Jahr 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Jagdraum

Der Planungsraum wird nur von der Zwergfledermaus als Jagdraum frequentiert (Tab. 7). Die Zwergfledermäuse wurden entlang der Straßen, auf dem Parkplatz, den (beweideten) Wiesen und über dem Weg westlich des Gebietes, der einen Bach überbrückt, jagend angetroffen.

Transferrouten

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten nicht explizit nachgewiesen werden.

Quartiere

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Im Gebäude- und Baumbestand kann die sehr anspruchslose Zwergfledermaus ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden, sodass das Auftreten von Quartieren möglich ist (Tab. 8).

Tab. 8: Quartierpräferenzen der Fledermausarten.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Sommerquartier	Wochenstube	Winterquartier
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

2.1.4.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum erweist sich zumindest als Teillebensraum für die Zwergfledermaus. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gebäude, Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Gebäudefluchten).

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Sie konnte häufig angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass der Untersuchungsraum oft über längere Zeiträume als Jagdraum genutzt wird.

Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten keine Quartiere der Art identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnte der Baum- und Gebäudebestand ein ausreichendes Potential von

geeigneten Spalten und Stammanrissen aufweisen. Das Auftreten von Winterquartieren kann aufgrund der Habitatanforderungen ausgeschlossen werden.

Durch Eingriffe, wie Baumfällungen und dem Abriss von Gebäuden besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann jedoch bei Einhaltung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung zu formulieren sind. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

2.1.5 Haselmaus

Neben der Haselmaus gehören noch drei weitere Arten zu den heimischen Bilchen (Schlafmäuse, Gliridae). Alle Arten sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind Gartenschläfer und Siebenschläfer nach BArtSchV besonders geschützt. Haselmaus und Baumschläfer sind sogar streng geschützt und stellen Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] dar.

2.1.5.1 Methode

Zur Kartierung der Haselmaus wurden an besonders vielversprechenden Standorten mit einem ausreichenden Angebot von Gehölzen sogenannte Nesting-Tubes ausgebracht (Abb. 5, 6).

Hierbei handelt es sich um ca. 25 cm lange Röhren, die an einer Seite verschlossen sind (Abb. 5). Haselmäuse und andere Bilche nutzen diese gerne als Zwischenquartiere und legen dort kleine Nester an. Da Haselmäuse tagsüber schlafen, können die Tiere durch eine Kontrolle am Tage leicht erfasst werden. Die Bilche wurden im Zeitraum von April bis Juli 2017 untersucht (Tab. 9). Die Standorte, an denen am 24.04.2017 Nesting-Tubes installiert wurden, zeigt Abbildung 6.



Abb. 5: Nesting-Tube (Beispiel).



Abb. 6: Nesting-Tubes zum Nachweis der Haselmaus im Planungsraum im Jahr 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Tab. 9: Begehungen zur Erfassung der Haselmaus.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	24.04.2017	Übersichtsbegehung, Ausbringen von Nesting-Tubes
2. Begehung	16.05.2017	Kontrolle der Nesting-Tubes
3. Begehung	09.06.2017	Kontrolle der Nesting-Tubes
4. Begehung	06.07.2017	Kontrolle der Nesting-Tubes

2.1.5.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. Der Einsatz der Nesting-Tubes lieferte keine Anhaltspunkte für die Anwesenheit von Bilchen.

Aufgrund der fehlenden Nachweise wird die Haselmaus in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

2.1.6 Reptilien

Viele der heimischen Reptilien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Reptilienarten nach BArtSchV bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora -Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt.

2.1.6.1 Methode

Zur Kartierung der Reptilien wurden besonders sonnenexponierte Stellen von April bis Juli untersucht (Tab. 10). Ein Schwerpunkt der Begehungen lag besonders in den Übergangsbereichen, die an Hecken oder anderen Strukturen anschließen und die als Verstecke dienen könnten. Einerseits findet sich dort eine große Anzahl potentiell guter Unterschlupfmöglichkeiten für Reptilien und andererseits nutzen die wechselwarmen Tiere vegetationsarme Flächen zum Sonnenbaden. Die Begehungen erfolgten an mehreren Tagen und zu verschiedenen Uhrzeiten (mit Schwerpunkt am Vormittag) bei jeweils gutem Wetter. Damit können aktivitätsbedingte Unterschiede der Tiere ausgeglichen werden. Dennoch bleibt der Erfolg des Nachweises von Reptilien und speziell der Zauneidechsen im gewissen Maße von Zufällen abhängig.

Tab. 10: Erfassung der Reptilien im Jahr 2017.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	24.04.2017	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	16.05.2017	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	06.07.2017	Absuchen des Plangebiets
4. Begehung	18.07.2017	Absuchen des Plangebiets

2.1.6.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise werden die Reptilien in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

2.1.7 Maculinea-Arten

Viele der heimischen Tagfalter sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind sehr viele Tagfalter auf nationaler (BArtSchV) sowie teils auf internationaler Ebene (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] der Europäischen Union) geschützt.

2.1.7.1 Methode

Zur Bestandserfassung der *Maculinea*-Arten wurde der Planungsraum an drei Terminen begangen (Tab. 11). Hierzu wurde die Vegetation im gesamten Untersuchungsbereich regelmäßig kontrolliert. Die Begehungen erfolgten zu verschiedenen Uhrzeiten bei jeweils gutem Wetter. Damit sollten eventuelle durch die Art bedingte Unterschiede in der Aktivität der Tiere ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Schwerpunkterfassung von *Maculinea*-Arten wurde neben der Erfassung von aktiven Faltern auch überprüft, ob die Falter zur Eiablage kommen. Ergänzend zur Kontrolle auf das Vorkommen von *Maculinea*-Arten wurde das Untersuchungsgebiet im Juli auf das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs abgesucht.

Tab. 11: Begehungen zur Erfassung von *Maculinea*-Arten.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	06.07.2017	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	18.07.2017	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	23.07.2017	Absuchen des Plangebiets

2.1.7.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) auf der Wiese im westlichen Bereich des Geltungsbereichs und darüber hinaus festgestellt werden. Die Art wird in den Anhängen II & IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] genannt. Gleichzeitig ist der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling streng geschützt (BArtSchV) und wird in Hessen und dem RP Gießen als „gefährdet“ (RL: 3) eingestuft (Tab. 12, Abb. 7).

Tab. 12: *Maculinea*-Arten 2017 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste). Angaben nach LANGE & BROCKMANN (2009), REINHARDT & BOLZ (2011), BFN (2013) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste			Erhaltungszustand		
		EU	national	D	Hessen	RP Gießen	Hessen	D	EU
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	II, IV	§§	V	3	3	o	o	-

Schutz EU: II = Art des Anhang II, FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH]; IV = Art des Anhang IV, FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH]
 Schutz national: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 Rote Liste: V = Vorwarnliste D = Daten defizitär G = Gefährdung anzunehmen
 Rote Liste: 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 Erhaltungszustand: + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht x = nicht bewertet



Abb. 7: *Maculinea nausithous* im Planungsraum 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

2.1.7.3 Faunistische Bewertung

Das Auftreten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als FFH-Art ist generell als erfreulich einzustufen. Durch deren obligate Bindung an den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) konnte die Art allerdings nur in Bereichen festgestellt werden, in denen dieser zur Flugzeit blühend vorkam.

Hinsichtlich des geplanten Eingriffs ist davon auszugehen, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht erheblich beeinträchtigt wird, da es nicht zu einer Bebauung in diesem Bereich der Wiese kommt.

Auf Grundlage der bisherigen Erfassungen können artenschutzrechtliche Konflikte für die Tagfalter der Gattung *Maculinea* ausgeschlossen werden, da es zu keinem Eingriff in die Wiese kommt. Somit ist nach derzeitigen Stand das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 nicht möglich. Bei einer Umsetzung der vorliegenden Planungen werden somit keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF) notwendig.

Info zur Ökologie

Bei dem Dunklen und dem Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling dreht sich ein Großteil des Lebenszyklus um den Großen Wiesenknopf, auf dem auch schon die Paarung stattfindet. Beide Arten legen stets pro Blütenkopf ein Ei, aus dem sich eine charakteristische, rot gefärbte Raupe entwickelt, welche in der Folge die Blütenköpfe von innen auffrisst bis sie halberwachsen ist. Danach lässt sie sich von der Pflanze fallen und wird von Ameisen in ihre Nester getragen. Dort überwintert sie. Hier frisst die Raupe einerseits die Ameisenbrut, liefert andererseits den Ameisen aber ein zuckerhaltiges Sekret. Der Falter kann also nur existieren, wenn gleichzeitig bestimmte Ameisenarten (*Myrmica rubra*, *M. samaneti*, *M. scabrinodis*) vorkommen. Die Raupen sind in der Lage, den Nestgeruch der Ameisen zu imitieren. Im Ameisennest werden sie von den Ameisen wie die eigene Brut gepflegt, obwohl sie sich bis zur Verpuppung räuberisch von deren Eiern und Larven ernähren. Sie überwintern im Ameisenbau und verpuppen sich auch dort im Frühjahr. Nach dem Schlüpfen aus der Puppe muss der Schmetterling sofort das Ameisennest verlassen, da jetzt die Tarnung nicht mehr funktioniert und der Schmetterling nun selbst als Beute betrachtet wird.

2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausnahmeverfahren

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen Reviervögeln wird als artenschutzrechtlich relevante Art der **Haussperling** betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustandes (Vogelampel: gelb) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet (Kap. 2.2.1).

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig (Vogelampel: gelb) eingestuft wird oder die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen (Kap. 2.2.2).

b) Fledermäuse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnte im Planungsgebiet die **Zwergfledermaus** nachgewiesen werden. Da alle heimischen Fledermausarten, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2015) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

c) Haselmäuse

Aufgrund der fehlenden Nachweise werden die Haselmäuse in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

d) Reptilien

Aufgrund der fehlenden Nachweise werden die Reptilien in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

e) *Maculinea*-Arten

Es konnten der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) als FFH-Anhang II und IV-Art nachgewiesen werden. Diese Art ist somit zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen. Auf Grundlage der bisherigen Erfassungen können artenschutzrechtliche Konflikte für die Tagfalter der Gattung *Maculinea* ausgeschlossen werden, da es zu keinem Eingriff in die Wiese kommt. Somit ist nach derzeitigen Stand das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 nicht möglich. Bei einer Umsetzung der vorliegenden Planungen werden formal keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF) notwendig.

Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2015) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen und Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Tab. 9: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün).

Trivialname	wissenschaftl. Name	Status	§ 44 Abs.1 (1)	§ 44 Abs.1 (2)	§ 44 Abs. 1 (3)	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
			BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	BNatSchG „Erhebliche Störung“	BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	R	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Elster	<i>Pica pica</i>	R & N	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	R	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. • bei unvermeidbaren Abrissarbeiten sind die betroffenen Bereiche zuvor auf besetzte Nester zu überprüfen.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	R	x	x	x	wie -Blaumeise-	wie -Blaumeise-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	R & N	x	x	x	wie -Blaumeise-	wie -Blaumeise-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	N	-	-	-	-	-
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	N	-	-	-	-	-
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit unzureichendem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste, deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig (Vogelampel: gelb) eingestuft wird, in tabellarischer Form dargestellt (Tab. 10).

Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.

Erhebliche Beeinträchtigungen können für alle Arten aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.3.3). Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Tab. 10: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie streng geschützten Arten (BNatSchV) und Arten des Anhang I der EU-VSRL.

Trivialname	Art	Status EU-VSRL	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	-	§	-	-	Nahrungsgast außerhalb des Geltungsbereichs; unerheblich.	-
Hausesperling	<i>Passer domesticus</i>	-	§	-	-	lose Habitatbindung;	- unerheblich.
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	§	-	-	synanthrope Art;	- unerheblich.
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	§§	-	-	lose Habitatbindung;	- unerheblich.
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	-	§	-	-	synanthrope Art;	- unerheblich.
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	I	§§	-	-	lose Habitatbindung;	- unerheblich.
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	§	-	-	Nahrungsgast außerhalb des Geltungsbereichs; unerheblich.	-
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	§§	-	-	lose Habitatbindung;	- unerheblich.
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	-	§	-	-	Nahrungsgast außerhalb des Geltungsbereichs; unerheblich.	-

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

2.2.3 Art-für-Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 11). Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung, eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar. Ausführliche Angaben und Begründungen enthalten die Prüfbögen im Anhang (Kap. 4).

Vögel

Hausesperling

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Hausesperling nach der

Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Fledermäuse

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Sie konnte häufig angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass der Untersuchungsraum oft über längere Zeiträume als Jagdraum genutzt wird.

Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-

Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Maculinea-Arten

Die festgestellten *Maculinea*-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des Eingriffsbereichs vor.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die *Maculinea*-Arten ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“), da es zu keinen Eingriffen in die Wiese kommt. Hierbei sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Tab. 11: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb), streng geschützten Arten (BArtSchV) und Arten nach Art. 17 der FFH-Richtlinie mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungsgast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen
Hausperfling	<i>Passer domesticus</i>	Ein Revier im Eingriffsbereich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und Tötung von Tieren möglich a) • Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. • Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen. b) - c) -	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Quartiere sind im Gebäudebestand möglich. Abrissarbeiten führen ggf. zu einem Verlust geeigneter Nischen und Hohlräume	ja	nein	nein	nein	nein	b) Störung von Brutvorkommen infolge Verärrmung während Bauarbeiten c) anlage- oder betriebsbedingte Störungen sind möglich, jedoch keine Störung der lokalen Population im Sinne des §44 BNatSchG a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) Verlust von Quartieren und Tötung von Individuen sind auszuschließen	a) - b) • Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstuhenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Tab. 11 [Fortsetzung]: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb), streng geschützten Arten (BArtSchV) und Arten nach Art. 17 der FFH-Richtlinie mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungsgast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen
Zwergfledermaus [Fortsetzung]									<ul style="list-style-type: none"> Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	Vorkommen auf der ja Wiese im westlichen Geltungsbereich, in den keine Eingriffe statt finden		nein	nein	nein	nein	<ul style="list-style-type: none"> c) erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der Anpassungsfähigkeit und der geringen Habitat-bindung nicht zu erwarten. Keine Störung der lokalen Population im Sinne des §44 BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> a) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Töten oder Verletzen von Individuen nicht möglich b) anlage- oder betriebsbedingte Störungen sind nicht möglich.

2.3 Fazit

Die Stadt Neu-Anspach hat das vorgelegte Planungskonzeption „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“ auf dem Grundstück Bahnhofstraße 73 zur Errichtung von 3 Gebäuden mit 43 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017) unter Beachtung verschiedener Maßgaben in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Ferner wird eine öffentliche Parkanlage im nördlichen Bereich angelegt. Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmäuse und *Maculinea*-Arten auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse ist als artenschutzrechtlich relevante Vogelart der **Haussperling**, als artenschutzrechtlich relevante Fledermausart die **Zwergfledermaus** und als artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsart der **Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Reptilien und Haselmäuse wurden im aktuellen Eingriffsbereich nicht festgestellt.

Vögel

Haussperling

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Haussperling nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und

regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Fledermäuse

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Sie konnte häufig angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass der Untersuchungsraum oft über längere Zeiträume als Jagdraum genutzt wird.

Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Maculinea-Arten

Die festgestellten *Maculinea*-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des

Eingriffsbereichs vor.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die *Maculinea*-Arten ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“), da es zu keinen Eingriffen in die Wiese kommt. Hierbei sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

3 Literatur

- BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.
- BfN (2013): Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)
- BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- EIONET (2009): Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. <http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>
- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 5. Fassung Stand 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52, S. 19-78.
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) & VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 10. Fassung, Stand Mai 2014. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden (Hrsg.) (HMUKLV).
- HMUELV (2015): 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. 3. Fassung
- HÜPPOP, O., BAUER, H.G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., WAHL, J. (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31 Dezember 2012. In Berichte zum Vogelschutz 49/50 (2013).
- KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I Säugetiere, Wiesbaden.
- LANGE, A. C., & BROCKMANN, E. (2009): Rote Liste (Gefährdungsabschätzung) der Tagfalter (Lepidoptera: Rhopalocera) Hessens. Dritte Fassung, Stand 06.04.2008, Ergänzungen 18.01.2009 Erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Namen der Arbeitsgemeinschaft Hessischer Lepidopterologen (ArgeHeLep). — Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, 32 S.
- MEINIG, H, BOYE, BOYE & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 115-153. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- REINHARDT, R. & BOLZ, R. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. Stand 30. Dezember 2008 (geringfügig ergänzt Dezember 2010). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3) S. 167-194. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 3. Wirbellose Tiere (Teil 1), BfN, Bonn-Bad Godesberg, 716 S.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2. aktualisierte und erweiterte Auflage. Neue Brehm-Bücherei Bd. 648, Hohenwarsleben.
- VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

4 Anhang (Prüfbögen)

Allgemeine Angaben zur Art						
1. Durch das Vorhaben betroffene Art						
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)						
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart					
..V..	RL Deutschland	EU:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..V..	RL Hessen	Deutschland:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...-	ggf. RL regional	Hessen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art						
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen						
Allgemeines						
Familie der Sperlinge (Passeridae). Typischer Kulturfolger und in seinem Vorkommen stark an den Menschen gebunden. Sehr gesellig. Ab Herbst in gemischten Trupps mit Feldsperling und teilweise anderen Arten. Nach deutlichen Bestandsrückgängen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Vorwarnliste bedrohter Arten.						
Lebensraum						
Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologische Gärten, Vieh- oder Geflügelfarmen. Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Büschen und Bäumen; auch an oder in Gebäuden.						
Wanderverhalten						
Typ	Standvogel					
Überwinterungsgebiet	-					
Abzug	-					
Ankunft	-					
Info	Nach erster Brutansiedlung sehr ortstreu. Im Spätsommer Zusammenschluss zu Schwärmen, bereits ab Herbst Rückkehr der Brutpaare zum Nistplatz					
Nahrung						
Sämereien von kultivierten Getreidearten, Wildgräsern und -kräutern. Von Frühjahr bis Sommer auch Insekten und andere Wirbellose. Vor allem in der Stadt auch Nahrungsreste des Menschen.						
Fortpflanzung						
Typ	Höhlen-/Nischenbrüter					
Balz	ab Dezember	Brutzeit	März bis August, Früh- und Winterbruten nachgewiesen			
Brutdauer	11-12 Tage	Bruten/Jahr	2-4, meistens 3			
Info	Koloniebildung; dauerhaft monogam. Nest in alten Spechthöhlen, Gebäudehöhlen, unter Dächern, Felswänden oder Nistkästen. Auch in Storchenhorsten, lärmenden Industriehallen und großen Supermärkten. Nester aus verschiedenen Materialien wie Stroh, Gras und Plastikteilen.					
4.2 Verbreitung						
Europa: ganz Europa mit Ausnahme von Sardinien. IUCN: Least Concern.						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar						
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 165.000 – 293.000 geschätzt. Trotz des großen Verbreitungsgebiets ist jedoch ein Bestandsrückgang zu verzeichnen.						
Zukunftsaussichten: <input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig bis unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig bis schlecht						

Vorhabensbezogene Angaben	
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potentiell
Das Vorkommen des Haussperlings wurde im Geltungsbereich mit einem Revier festgestellt. Das Revier wird durch die aktuellen Planungen betroffen (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnisse)	
6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG	
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	
a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.	
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<ul style="list-style-type: none"> Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen. 	
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
-	
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
-	
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.	
b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<ul style="list-style-type: none"> Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. 	
c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!)	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
-	
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der großen Toleranz des synanthropen Haussperlings nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ja nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art						
1. Durch das Vorhaben betroffene Art						
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)						
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart					
..*..	RL Deutschland	EU:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..3..	RL Hessen	Deutschland:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..-..	ggf. RL regional	Hessen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art						
4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen						
Allgemeines						
Eine der kleinsten einheimischen Fledermäuse. Von der neu entdeckten Schwesterart, der Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>), unterscheidet sie sich neben kleinen morphologischen Unterschieden (z.B. Penisfarbe), vor allem durch die mittlere Ruffrequenz von 45 kHz (Mückenfledermaus: 55 kHz).						
Nahrung						
Generalist; vorwiegend kleine Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlinge. Beutefang im wendigen, kurvenreichen Flug. Oft Patrouille linearer Strukturen. Häufig an Straßenlaternen zu finden.						
Lebensraum und Quartiere						
Jagdhabitat	Siedlungsbereich, Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen. Jagd auch über Gewässern					
Sommerquartier	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden; auch Felsspalten und hinter Baumrinde					
Wochenstube	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden. Meist 50-100, selten 250 Tiere					
Winterquartier	Mehrere hundert in Felsspalten, unterirdischen Höhlen und (auch vereinzelt) in Gebäuden; bis zu 50000 in Schloss- und Burgtellern in Massenquartieren möglich					
Info	Wochenstubenkolonien wechseln durchschnittlich alle 12 Tage ihr Quartier					
Jahresrhythmus						
Wochenstubenzeit	Anfang Juni bis Ende August					
Ankunft Sommerquartiere	Ab Anfang März					
Abzug Sommerquartiere	Oktober bis November					
Wanderung	SQ liegen im Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier					
Info	Schwärmen an großen Winterquartieren von Mai bis September, v.a. August. Regelmäßig Invasion in leerstehende Gebäude oder Wohnungen hauptsächlich durch Jungtiere auf dem Weg zum Winterquartier					
4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten						
Europa: Ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens. IUCN: Least Concern						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als günstig (favourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)						
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Häufigste Fledermausart Hessens. Bestand Landkreis Marburg-Biedenkopf knapp 120.000 adulte Tiere. Einzige Fledermausart, bei der momentan keine flächige Gefährdung anzunehmen ist. Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)						
Vorhabensbezogene Angaben						
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum						

nachgewiesen potentiell

Im Planungsraum konnte das Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt werden. Die Art wurde sehr häufig und über längere Zeiträume jagend angetroffen. Quartiere können in den geplanten Eingriffsbereichen aufgrund der Habitatbedingungen nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnisse).

Hinweis: Im Gebäudebestand sind Quartiere möglich. Selbst bei einer gezielten Suche werden die oft sehr unauffälligen Sommerquartiere der Zwergfledermaus oft nicht gefunden. Dies liegt daran, dass die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren wechselt und nur eine sehr schwache Quartiertreue zeigt. Generell könnten die Gebäude und Bäume ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spalten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quartiere der Arten nie völlig ausgeschlossen werden. Das Auftreten von Winterquartieren ist aufgrund der sich verändernden Lebensweise der Zwergfledermaus möglich.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

ja nein

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?

ja nein

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?

ja nein

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.

ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

ja nein

Durch zukünftig mögliche Eingriffe, beispielsweise Umbauarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstufenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ja nein

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche werden nur häufig genutzt. Veränderungen werden nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ja nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art						
1. Durch das Vorhaben betroffene Art						
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)						
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. II & IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart					
..V..	RL Deutschland	EU:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
..3..	RL Hessen	Deutschland:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3..	RL regional (RP Gießen)	Hessen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art						
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen						
Allgemeines						
Auch unter dem deutschen Namen „Schwarzblauer Bläuling“ und dem alten wissenschaftlichen Namen <i>Lycaena arcas</i> (Rottemburg 1775) bekannt. Wegen ihrer Beziehungen zu Ameisen (Hymenoptera, Formicidae, Gattung <i>Myrmica</i> , Knotenameisen) werden die Arten der Gattung <i>Maculinea</i> bzw. <i>Glucopsyche</i> als „Ameisenbläulinge“ bezeichnet.						
Lebensraum						
Extensiv bewirtschaftete Feuchtwiesen, Feuchtwiesenbrachen und Grabenränder. In Hessen v.a. extensiv genutzte Bestände wechselfeuchter Wiesenknopf-Glatthaferwiesen, Pfeifengraswiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen mit häufigster Nutzungsart Mahd, gefolgt von Beweidung und Mähbeweidung. Daneben auch Besiedlung derer jungen Brachstadien, von Feuchtwiesenbrachen und unregelmäßig gemähten/beweideten Saumstrukturen.						
Lebenszyklus						
Flugzeit und Eiablage	Ab Mitte Juli bis Ende August. Abhängig von Witterung im Frühjahr und Sommer sowie naturräumlichen und standörtlichen Faktoren					
1. Larvalphase	3 Larvenstadien in Blütenköpfchen von <i>Sanguisorba officinalis</i>					
2. Larvalphase	Mitte August bis Mitte September Verlassen der Futterpflanze, dann auf Erdboden; wird von Wirtsameisen der Gattung <i>Myrmica</i> in deren Nest verschleppt					
Überwinterung	In Nestern der Ameise <i>Myrmica rubra</i> , <i>M. samaneti</i> oder <i>M. scabrinodis</i>					
Verpuppung	Nahe der Bodenoberfläche im Ameisennest; im Frühsommer					
Schlupf	Ab Anfang/Mitte Juli					
Info	Max. 5-6 Raupen pro Blütenköpfchen, meist 3-4 Puppen pro Ameisennest. <i>Myrmica rubra</i> kann in geeigneten Wiesen und Hochstaudenfluren hohe Nestdichten erreichen					
Ernährung						
Nektarquelle	Bevorzugt Blüten des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanguisorba officinalis</i>)					
1. Larvalphase	Ausschließlich Blütenköpfchen von <i>Sanguisorba officinalis</i>					
2. Larvalphase	Verzehr der Ameisenbrut von <i>Myrmica</i> -Arten oder durch diese gefüttert					
4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten						
Europa: Zwischen Mitteleuropa und dem Ural bis zum Altai jeweils bis 52 ° Nördliche Breite und südlich bis zum Kaukasus und in die Türkei. Inselvorkommen im Norden der Iberischen Halbinsel und in Westfrankreich. Anzutreffen in einer Höhe von 700 bis 1.600 Metern. In Süd- und Mitteldeutschland, aber nur im Alpenvorland häufiger, sonst fast überall selten geworden. IUCN: Lower Risk/Near Threatened						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (https://bd.eionet.europa.eu/article17/reports2012/species/progress/?period=3&group=Arthropods&conclusion=future+prospects)						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (FFH-Richtlinie 2013)						
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (FFH-Richtlinie 2013)						

Vorhabensbezogene Angaben	
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potentiell
Im Geltungsbereich konnte das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen werden. Diejenigen Bereich in denen der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommt, werden durch die aktuelle Planung nicht verändert. (vgl. Kap. 2.1.7.2 Ergebnisse).	
6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG	
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	
a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Es können keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.	
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	
-	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	
-	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	
-	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Diese liegen zwar innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb des Eingriffsbereichs. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen keine Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist nicht möglich.	
b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	
-	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!)	
-	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	
a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	
Tagfalter reagieren generell nicht auf lärmbedingte Störungen. Durch die ausreichende Entfernung können zudem auch Störungen durch Bewegungen ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

-	
c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?</u>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
-	
Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	
Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen	
Wenn JA Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!	
7. Zusammenfassung	
<u>Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>	
<input type="checkbox"/>	Vermeidungsmaßnahmen
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
<input type="checkbox"/>	FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
<input type="checkbox"/>	Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt
<u>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist
<input type="checkbox"/>	<u>liegen die Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen</u> vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
<input type="checkbox"/>	sind die <u>Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt!</u>

Biebertal, 22.01.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Kristen', written in a cursive style.

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)



Datum, 24.10.2019 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XII/290/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	

Stellungnahme vom HSGB bezüglich der rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und Stellplätzen

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Die Arbeitsgruppe „Siedlung und Wohnen“ hat am 03. September 2019 in einer Mail Bedenken bezüglich der Stellplatzsatzung geäußert.

Dabei ging es speziell um die Tatsache, dass Eigentumswohnungen scheinbar auch ohne Stellplatz verkauft werden. Zwar werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, jedoch existiert keine rechtliche Verknüpfung zwischen Wohnung und Stellplatz. Aufgrund dieser Tatsache stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die betreffenden Wohnungen nur mit dazugehörigen Stellplatz verkaufen zu können?

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat am 24. September 2019 folgende Stellungnahme zu der Thematik abgegeben:

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann sich in der Praxis tatsächlich die Problematik ergeben, dass zwar die erforderlichen Stellplätze in voller Zahl errichtet werden, diese in der Folge durch den Bauherrn jedoch nicht gezielt den einzelnen Wohneinheiten zugewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass einige der späteren Wohnungskäufer mehrere Stellplätze erwerben, andere dagegen gar keinen.

Insofern gehen wir davon aus, dass es nicht zulässig ist, über eine Auflage in der Baugenehmigung vorzuschreiben, dass die Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind bzw. diese mit ihr eine wirtschaftliche Einheit zu bilden haben. Bei einer Auflage zu einem Verwaltungsakt handelt es sich um eine Nebenbestimmung im Sinne des § 36 HVwVfG. Für die Baugenehmigung ergibt sich aus § 74 Abs. 4 HBO zusätzlich, dass diese unter Auflagen erteilt werden kann. Da im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO, das inzwischen für alle Bauvorhaben außer den Sonderbauten anzuwenden ist, das Bauordnungsrecht nicht zum Prüfungsumfang durch die Bauaufsichtsbehörde gehört, wird teilweise die Ansicht vertreten, dass aus diesem Grund auch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung unzulässig ist, die die Einhaltung nicht prüfenden Bauordnungsrechts sicherstellen soll (vgl. Hornmann, HBO, § 64, RN 98 a). Andere Stimmen gehen davon aus, dass das Bauordnungsrecht zwar nicht zum zwingenden Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehört, dies allerdings nicht ausschließt, dass die Bauaufsichtsbehörde auch bauordnungsrechtliche Vorschriften prüfen darf, da sie ansonsten gezwungen wäre, den Antrag trotz eines Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht sehenden Auges zu genehmigen und erst im Nachhinein repressiv tätig werden zu können (Griebeling in Rasch/Schaetzell -

HBO, § 57, Zif. 2.2). Folgt man dieser Auffassung, ist es durchaus möglich, eine Baugenehmigung auch mit Nebenbestimmungen zu versehen, die sich auf das Bauordnungsrecht beziehen.

Zu beachten ist aber dennoch, dass nach § 36 Abs. 1 HVwVfG ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur dann versehen werden darf, wenn diese durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Hieraus folgt, dass Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen nur zulässig sind, wenn sie entweder die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sicherstellen sollen oder im Rahmen einer Ermessensentscheidung über Ausnahmen bzw. Befreiungen erlassen werden (Kopp/Ramsauer - VwVfG, § 36, RN 11 b). Vorliegend handelt es sich bei den Vorgaben Ihrer kommunalen Stellplatzsatzung um Vorgaben, die für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und damit für dessen Genehmigungsfähigkeit maßgeblich sind. Allerdings regelt § 2 Abs. 1 Ihrer Stellplatzsatzung, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Stellplatzpflicht knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an. Diese Voraussetzung ist jedoch dann erfüllt, wenn der Bauherr sämtliche notwendige Stellplätze errichtet. Eine Auflage zur Baugenehmigung, die regelt, dass die Stellplätze eine wirtschaftliche Einheit mit den einzelnen Wohneinheiten innerhalb der gesamten baulichen Anlage bilden müssen, würde über das hinausgehen, was die Genehmigungsfähigkeit hier rechtlich voraussetzt. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass es rechtlich nicht möglich ist, eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

§ 52 HBO bildet die Grundlage dafür, dass die Gemeinden festlegen dürfen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen notwendige Stellplätze zu errichten sind. Die kommunale Stellplatzpflicht ist damit Grundlage für die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens und somit auch für die Baugenehmigung. Die Ermächtigung in § 52 HBO knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an und nicht an ihre einzelnen Teile. Ebenso ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens nach § 74 HBO ein bestimmtes Vorhaben, wobei der Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens gilt, der es verbietet, das Vorhaben in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen (Hornmann, HBO, § 64, RN 5).

Insofern ist es durchaus fraglich, ob es rechtlich zulässig ist, in der Stellplatzsatzung die Herstellungspflicht auf einzelne Teile des Gesamtvorhabens zu beziehen und damit auch die baurechtliche Zulässigkeit des Gesamtvorhabens hiervon abhängig zu machen, wenn das Gesamtvorhaben eigentlich rechtlich zulässig wäre. Ein weiterer Aspekt, der gegen eine Einzelbetrachtung der Wohneinheiten spricht, ergibt sich indirekt aus der E-Mail der AG Siedlung + Wohnen: nämlich aus der Tatsache, dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzsatzung das Ergebnis in einer Kommazahl bestehen kann. Da § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung vorsieht, dass in diesem Fall ab einem Wert der ersten Dezimalstelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden ist, stellt dies grundsätzlich kein Problem dar, eröffnet den Kommunen aber auch die Möglichkeit z.B. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern. Dies wiederum kann aber zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Stellplatzzahl führen, je nachdem, ob das Vorhaben insgesamt oder die Wohneinheiten einzeln betrachtet werden.

Beispiel:

- Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten
 - Notwendige Stellplätze für das gesamte Vorhaben: $10 \times 1,5 = 15$ Stellplätze
 - Bei Einzelbetrachtung:
Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze notwendig
- gem. § 4 Abs. 6 aufzurunden auf 2 Stellplätze
- 2 Stellplätze je Wohneinheit \times 10 Wohneinheiten insgesamt = 20 Stellplätze

Dieses Beispiel zeigt, dass es - je nach Betrachtung - zu einer unterschiedlichen Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben insgesamt führen kann. Hierbei kann es sich u.E. nicht um eine angemessene Herangehensweise handeln, die einer Prüfung nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip standhalten würde. Rechtsprechung, die sich mit dieser Problematik auseinandersetzt ist uns nicht bekannt. Aus oben genannten Gründen würde eine entsprechende Regelung in Ihrer Stellplatzsatzung damit einem erheblichen rechtlichen Risiko ausgesetzt sein. Soll die Entstehung der oben dargestellten Problematik in der Zukunft verhindert werden, wäre allenfalls daran zu denken, ob dies nicht vertraglich geregelt werden könnte.

Eine vertragliche Regelung z. B. würde dann in Betracht kommen, wenn der Vorhabenträger zur Errichtung seines Vorhabens ein Grundstück von der Stadt erwirbt oder wenn dieser zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende vertragliche Verpflichtung Wirkung nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern, also zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger entfaltet, wohingegen

eine Weitergabe an mögliche Rechtsnachfolger nicht gewährleistet werden kann. Somit würde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nicht verhindern können, dass es in Zukunft zu einer getrennten Veräußerung von Wohnung und Stellplatz kommt.

Thomas Pauli
Bürgermeister