



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

Datum, 24.07.2017 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/173/2017

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	22.08.2017	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	24.08.2017	
Stadtverordnetenversammlung	05.09.2017	

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

Sachdarstellung:

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

Von Seiten der Privaten wurde keine Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 Behörden beteiligt, davon 5 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

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

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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Sammelstellungnahme des Hochtaunuskreises keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich

den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Mit dem oben genannten Bauantrag beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen derzeit als Ausgleichsfläche (Blühfläche mit 4 Lerchenfenstern) festgesetzten Bereich, innerhalb des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt, baulich für den sozialen Wohnungsbau nutzen zu können. Hierzu soll der nordwestliche Teilbereich der Fläche in einer Größe von ca. 2.500 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

- Durch die geplante Bebauung werden 2.500 m² hochwertige landwirtschaftliche Fläche unwiderruflich versiegelt unter Verlust aller Bodenfunktionen.
- Die geplanten Streifen innerhalb der Ausgleichsflächen sind wirtschaftlich landwirtschaftlich nicht nutzbar und stellen reine Pflegeflächen dar, die einen erheblichen Pflege- und Kostenaufwand verursachen werden, um diese in dem festgesetzten Zustand erhalten zu können.
- Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke befinden sich beide in der Mitte zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten, die mit Umsetzung der Planung zerschnitten werden. Im Rahmen einer gerechten Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft ist zu fordern die geplanten Ausgleichsmaßnahmen an die Randzonen der Schläge zu verlagern, um die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Restflächen zu gewährleisten.
- Die in den Festsetzung enthaltene Schließung der Drainagen im Bereich der Ausgleichsflächen führt zu einer Vernässung nicht nur der von der Planung umfassten Parzellen, sondern hat auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und greift damit kurz- bis mittelfristig in den Wert von fremden Eigentum ein, da die Drainagen nicht nur die Einzelflächen entwässern, sondern im Verbund verlegt sind.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen entsprochen.

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt die eingereichte Planung hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt zu Kenntnis. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Verkehrsflächen mit einer Fläche von rund 0,3 ha. Des Weiteren sollen zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von insgesamt rund 3.550 m² planungsrechtlich gesichert werden. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, bitten wir die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Planung

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Eingriffsregelung

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Bebauungsplan gibt es kein entsprechendes Symbol.

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

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bilanzierung wird entsprechend geändert.

Artenschutz

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

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Weitere Hinweise, Anregungen und Empfehlungen

Der vorhandene, gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere bei den bestehenden Ufergehölzen ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Anregung wird nicht entsprochen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entlang der Michelbacher Straße, dem Bereich in dem Stellplätze zulässig sind, wurden durch ein Planzeichen Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Bei diesem rd. 2.250 m² umfassenden Baugrundstück sind insofern keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

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

Der Hinweis wird entgegen genommen.

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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

„Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern“

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Der Anregung wird entsprochen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**5. Syna GmbH
Schreiben vom 19.01.2017**

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

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