

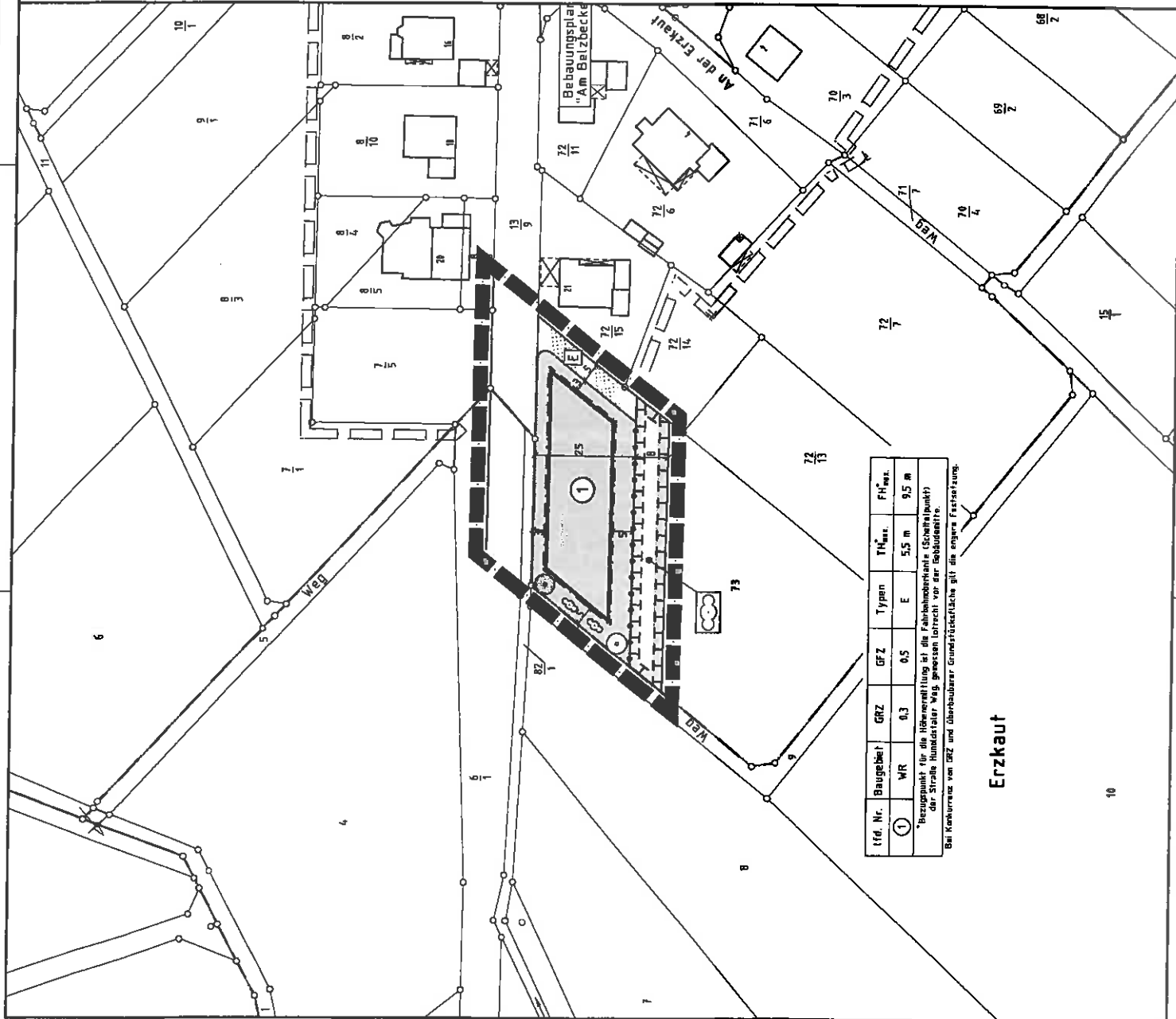
### Zeichenerklärung

#### Katasträmliche Darstellungen

1.1	Flurgrenze
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polypunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

1.2	Art der baulichen Nutzung
1.2.1	Reines Wohngebiet
1.2.1.1	WR
1.2.2	Hall der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ
1.2.2.2	GRZ
1.2.2.3	Geschossflächenzahl
1.2.2.3.1	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe (Schaltheite verlängerte Außenwand-Überkante Dachhaut)
1.2.2.3.2	TH <sub>max.</sub>
1.2.3	FH <sub>max.</sub>
1.2.3.1	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.4	nur Einzelhäuser zulässig
1.2.4.1	Verkehrsflächen
1.2.4.2	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Erschließungsweg
1.2.5	Planungs- Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1	Entwicklungsziel: Entwicklung einer geschlossenen Gehälzstruktur
1.2.5.2	Auspflanzung von Laubbäumen
1.2.5.3	Auspflanzung von Laubbäumen
1.2.5.4	Erhalt von Laubbäumen
1.2.6	Sonstige Planzeichen
1.2.6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



lfd. Nr.	Baugemeindefl.	GRZ	GFZ	Typen	TH <sub>max.</sub>	FH <sub>max.</sub>
1	WR	0,3	0,5	E	5,5 m	9,5 m

\*Bezugspunkt für die Höhenvermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Schaltheite) der Straße Hündelsteiner Weg gemessen lotrecht vor der Gebäudeteile.  
Bei Kurven von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsatzung.

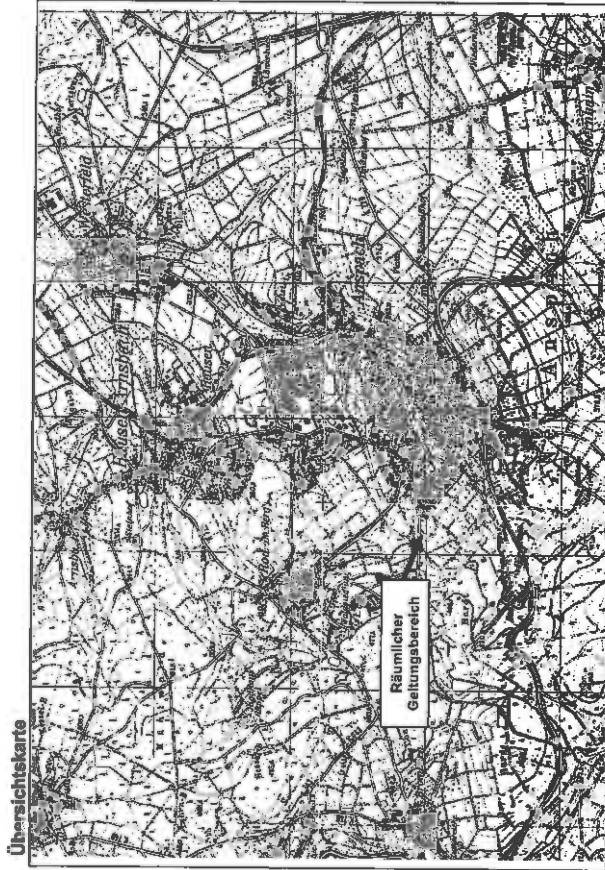
### Erzkaut

**Stadt Neu-Anspach, Stadttteil Anspach  
Bebauungsplan „Südlich Humoldstaler Weg“**

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011.

**Textliche Festsetzungen**

Planstand: 24.05.2011 – Fassung zum Satzungsbeschluss



**Nutzungsmatrix**

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Typen	TH*	Flt*
1	WR	0,3	0,5	-	E	5,5 m	9,5 m

\* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Humoldstaler Weg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.  
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**2 Textliche Festsetzungen**

**2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1.1 Ermittlung der Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 20 Abs. 3 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 – 2006).

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der Straße Humoldstaler Weg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

**2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude).

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

**2.3.1 Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise**

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weifüßige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

**2.3.2 Verwendung von Niederschlagswasser**

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

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Entwicklungsziel: Entwicklung einer geschlossenen Gehölzstruktur.  
Geschlossene 8 m breite Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste 2 und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste 1 (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei, 2 x v., 150-175). Es gilt: 1 Strauch / m², 1 Baum / 5 m².  
Die Anpflanzung soll zur Förderung der lokalen Populationen der Haselmaus einen Mindestanteil an Hasel-Anpflanzungen von 20 % aufweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen**  
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. (Artenliste 1, Ziffer 2.5.3). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

**2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten Laubsträuchern**  
 Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanZV'90 Ziffer 13.2.): bei dem Strauchsymbol Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol (Artenliste 2 und 3, Ziffer 2.5.3). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

**2.5.3 Artenlisten**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b> Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	
Aesculus spec.	- Traubeneiche
Acer campestre	- Kastanie
Acer platanoides	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Spitzahorn
Betula pendula	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hängebirke
Fagus sylvatica	- Harleibuche
Juglans regia	- Robuche
Prunus avium	- Walnus
Prunus domestica	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
<b>Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):</b> Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mélus sylvestris	- Wildpfefel
<b>Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):</b> Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Cheanomeles div. spec.	- Zierquitten
Cornus florida	- Blumenhartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Deutzia div. spec.	- Deutzie
Forsythia x intermedia	- Forsythie
Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Hydrangea macrophylla	- Hortensie
<b>Artenliste 4 (Kletterpflanzen):</b>	
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	- Geißblatt

**2.6 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 38.825 Punkte innerhalb der Ökoko-Maßnahme Nr. 26 zugeordnet. Zugeordnete Bereiche: 3.235 m<sup>2</sup> innerhalb der Gemarkung Westerfeld, Flur 3, Waldabteilung 304 B0, Flst. 55/1 flw., Entwicklungsziel: Neuanlage Auwald (Erlenaufstockung), Maßnahmen: Entsprechend des Ökokoantrags.

Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen: Die Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB den Eingriffen des Reinen Wohngebiets (private Baumaßnahmen) mit 100 % zugeordnet.

**3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**3.1.1 Dachform und Dachneigung**  
 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 40°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Flachdächer ohne extensive Begrünung zulässig.  
 Die Festsetzungen gelten auch für Garagen und Carports.

**3.1.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Bei Nebengebäuden können hiervon abweichende Materialien verwendet werden.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

**3.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

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

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

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder Pflaster zu befestigen.

**3.4 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 (Ziff. 2.5.3) zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

#### **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

##### **4.1 Stellplatzsatzung**

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

##### **4.2 Bodendenkmäler**

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

##### **4.3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**

###### **4.3.1**

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).

###### **4.3.2**

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).

##### **4.4 Artenschutzrechtlicher Hinweis**

###### **4.4.1**

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.

###### **4.4.2**

Anbringung von Nistkästen  
Innerhalb des Plangebietes sollen im Bereich der Gehölzpflanzungen und Erhaltungsreiche Nistkästen angebracht werden. Zur Verwendung sollen jeweils ein Höhlennistkasten, ein Halbhöhlennistkasten sowie ein Kugelnistkasten kommen.

###### **4.4.3**

Der Neubau der Gebäude hat fiedermausgerecht zu erfolgen. Anfördernde Maßnahmen (z.B. Fiedermauskästen, spezielle Dachziegel, etc.) können ohne großen finanziellen oder materiellen Aufwand in die Neubauten integriert werden, haben weitreichende Wirkungen für Fiedermäuse und werden deshalb empfohlen.

**Inhalt**

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Veranlassung und Planziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>2 Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1 Grundflächenzahl	6
2.2.2 Geschossflächenzahl	7
2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	7
2.3 Zulässige Haustypen	8
2.4 Zahl der Wohneinheiten	8
2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
<b>3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>8</b>
<b>4 Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>9</b>
<b>5 Immissionsschutzrechtliche Belange</b>	<b>9</b>
<b>6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>9</b>
<b>7 Ablagerungen und Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>8 Sonstige Infrastruktur</b>	<b>12</b>
<b>9 Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>10 Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>11 Städtebauliche Vorkalkulation</b>	<b>13</b>
<b>12 Orts- und Gestaltungsatzung</b>	<b>14</b>
12.1 Gebäudegestalt	14
12.2 Einfriedungen	14
12.3 Pkw-Stellplätze	14
12.4 Begrünung von Grundstücksfreiflächen	14
<b>13 Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>14 Verfahrensstand</b>	<b>15</b>

/Anlagen

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Südlich Hundstaler Weg“**

Planstand: 24.05.2011

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

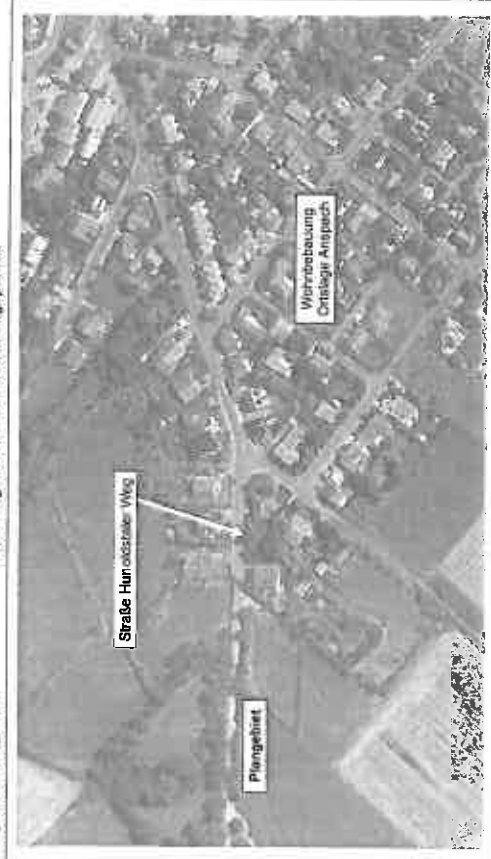
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH  
Dipl.-Geogr. Julian Adler

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach südlich der Straße Hundstaler Weg die Errichtung einzelner Wohngebäude im Sinne einer behutsamen städtebaulichen Erweiterung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung geplant. Vorgesehen ist die Ausweisung von zwei Baugrundstücken mit einer maximalen Bautiefe von 25 m und der Ausbau der bestehenden Wegeparzelle als Erschließungsweg in Richtung des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flst. Nr. 72/14. Zum Entwurf des Bebauungsplanes hin wurde im südlichen Anschluss an die Baugrundstücke eine rd. 8 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Verbesserung der Eingrünung ergänzt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://massenviewer.hessen.de> (08.11.10)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Wohnbebauung im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Anspach planungsrechtlich abgesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ in der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes i.S. des § 3 BauNVO.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 2, die Flurstücke Nr. 82/1 tlw. und 6/1 tlw. sowie Flur 3, die Flurstücke Nr. 73 tlw. und 13/9 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

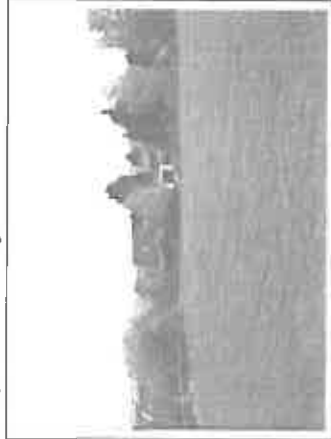
**Norden:** Straße Hundstaler Weg, Wohnbebauung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ (Besonderes Wohngebiet i.S.d. § 4a BauNVO)  
**Westen:** Wegeparzelle, Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen, Straße Hundstaler Weg

**Süden:** Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen

**Osten:** Straße Hundstaler Weg, Wohnbebauung und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ (Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,29 ha, hiervon entfallen 0,05 ha auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

Plangebiet, Blickrichtung nach Osten



Westlich angrenzende Wegeparzelle, Flst. Nr. 9

Quelle: Eigene Aufnahmen (11/2010)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im wirksamen Regionalplan Südhessen 2000/2004 als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt und berührt einen Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in der Stellungnahme vom 13.12.2010 darauf hin, dass auf der rd. 0,2 ha großen Fläche gegen die geplante Wohnnutzung aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken bestehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: 2009) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) stellt für den Bereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sollen für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst werden.

Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes 2009 stellt für den Bereich des Plangebietes Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar. Aufgrund der geringen Flächengröße hat das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Landesplanungsbehörde in einer Vorabklärung<sup>1</sup> jedoch keine Bedenken gegen die geplante Siedlungserweiterungsfläche sowohl aus regionalplanerischer als auch aus naturschutzfachlicher Sicht erhoben.

Die Ausweisung von Baufeldern in diesem Bereich steht zudem im Einklang mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach, die im Zuge der Überlegungen einer

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 14.07.2010 – III 31.2 – 61d 02/01-14-

**2 Inhalt und Festsetzungen**  
 Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Südlich Hundstaler Weg“ aufgenommen worden.

**2.1 Art der baulichen Nutzung**  
 In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ gelangt ein Reines Wohngebiet i.S. des § 3 BauNVO zur Ausweisung. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen; allgemein zulässig sind Wohngebäude.  
 Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegen stehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellvertraufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.  
 Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

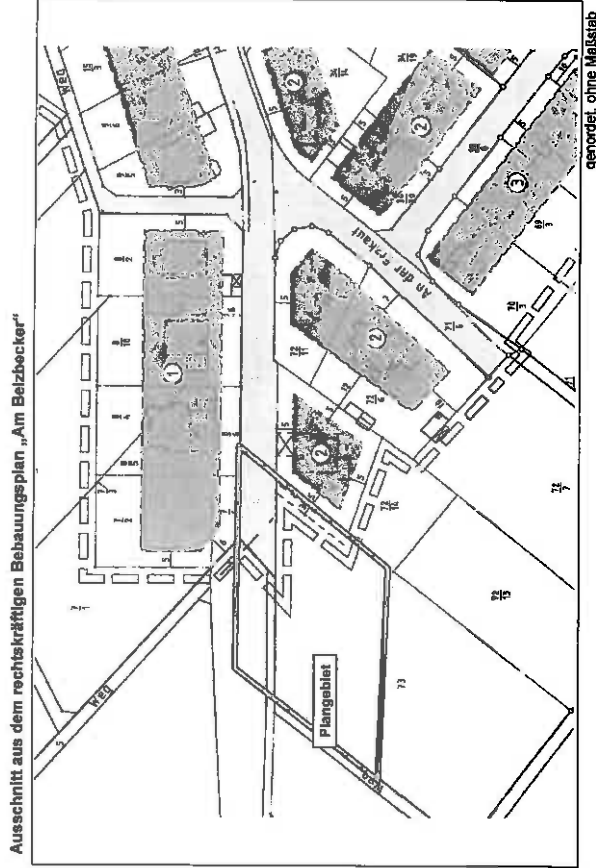
**2.2.1 Grundflächenzahl**  
 Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest.

Die Festsetzung bleibt somit unterhalb der Obergrenzen für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglicht jedoch zugleich eine Bebauung, die in ihrer Dichte der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand des Stadtteils Anspach gerecht wird und zugleich auch an das städtebauliche Umfeld sowie an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ anknüpft.

städttebaulichen Machbarkeitsstudie<sup>2</sup> bereits Mitte des Jahres 2007 beschlossen hat, entlang der Straße Hundstaler Weg auf städtischem Grund Bauland zu schaffen.

**1.4 Verbindliche Bauleitplanung**  
 Das Plangebiet befindet sich nordöstlich im Bereich der Straßenparzelle Flst. Nr. 13/9 sowie mit dem östlichen Grundstücksteil des Flst. Nr. 73 teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Beizbecker“.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird jedoch die Darstellung des Hundstaler Weges als Straßenverkehrsfläche übernommen, sodass sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen ergeben.



Für den westlichen Grundstücksteil des Flst. Nr. 73 ist im Bebauungsplan „Am Beizbecker“ ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Planung gelangt anstelle des Geh- und Fahrrechtes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsweg und einer Breite von 5 m zur Ausweisung, sodass die Erschließung des südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flst. Nr. 72/14 auch künftig sichergestellt werden kann. Sonstige Abweichungen von den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Beizbecker“ ergeben sich hieraus jedoch nicht.

<sup>2</sup> Machbarkeitsstudie zur Ausweisung eines Baugebietes „Erzkau/Beizbecker II“, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand: 28.02.2005

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,5$  fest.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl bleibt somit unterhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes „Am Belzbecker“, der für die östlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke eine Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,6$  vorsieht. Mit der Festsetzung kann eine Bebauung ermöglicht werden, die insbesondere im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### 2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Vorliegend empfiehlt sich auch aufgrund des Höhenversatzes in Richtung Süden und der Geländexposition des Plangebietes die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Auch im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft werden daher Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass ein weitgehend harmonischer Übergang geschaffen werden kann.

### Traufhöhe

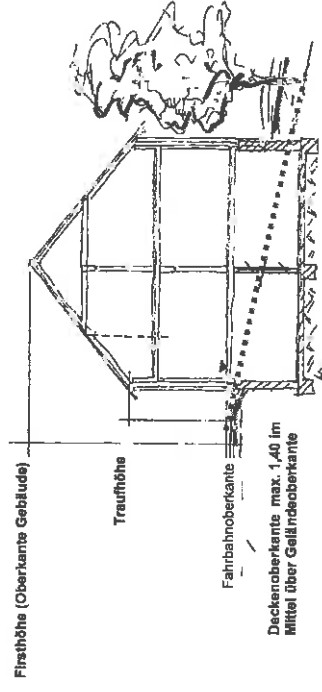
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Traufhöhe auf  $TH = 5,5$  m fest.

### Firsthöhe

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Firsthöhe auf  $FH = 9,5$  m fest.

Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet, während zugleich die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen wird. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Hundstaler Weg, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte.

### Systemskizze



### 2.3 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung verhindert somit eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

### 2.4 Zahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt diesbezüglich jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll insbesondere erreicht werden, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist.

### 2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden.

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Neu-Anspacher Stadtteils Anspach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landesstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist unmittelbar an die bebaute Ortslage angebunden und somit auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar. Die äußere Erschließung des Bauungsplanes erfolgt über die Straße Hundstaler Weg, welche mit beidseitigem Gehweg eine Straßenbreite von 10 m aufweist. Auf einer Länge von rd. 40 m wird die Straße komplett noch hergestellt, während auf einer Länge von rd. 35 m der südliche Gehweg noch herzustellen ist.

Das planinduzierte Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Entwicklung von zwei Baugrundstücken ist vornehmlich wohnbezogen, sodass auch aufgrund der geringen Größe des



Plangebietes davon ausgegangen werden kann, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht übersteigen wird.

Im Zuge der vorliegenden Planung gelangt anstelle des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzacker“ eingetragenen Geh- und Fahrrechtes zudem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsweg und einer Breite von 5 m zur Ausweisung, sodass die Erschließung des südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flst. Nr. 72/14 auch künftig sichergestellt werden kann.

#### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

#### 5 Immissionsschutzrechtliche Belange

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung bzw. eines ausgewiesenen Reinen Wohngebietes i.S.d. § 3 BauNVO und eines Besonderen Wohngebietes i.S.d. § 4a BauNVO kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG jedenfalls entsprechen werden.

#### 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist sichergestellt und erfolgt über einen Anschluss an die in der Straße Hundstaler Weg liegende Wasserleitung (DN 250). Eine am 25.08.2010 vorgenommene

Messung vor Ort ergab, dass der Ruhedruck bei 2,9 bar und der Fließdruck bei der Entnahme einer Feuerlöschwasseremenge von 13,3 l/sec bei ca. 1,9 bar liegt; erforderlich sind 1,5 bar.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach setzt im Bebauungsplan „Südlich Hundstaler Weg“ fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Regenwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist sichergestellt und erfolgt über einen Anschluss an den in der Straße Hundstaler Weg liegenden Abwasserkanal (DN 500).

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist weiterhin die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 HWG verdrängt worden ist:

#### § 55 Abs. 2 HWG: 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.*

§ 55 Abs. 2 HWG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von denjenigen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 HWG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, 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, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

### Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes legt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

### Trinkwasserschutzgebiet

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

### Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

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

*Die nicht überbaute 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.*

### Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme der südlich der Straße Hundsdorfer Weg im Bereich des Flurstücks Nr. 821 verlaufenden Grabenparzelle keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Im Zuge der weiteren Planung wird die bestehende Grabenparzelle jedoch verrohrt, sodass eine entsprechende Überbauung ermöglicht werden kann. Wasserwirtschaftliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

*Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird in der Stellungnahme vom 07.12.2010 angeregt, im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung zu überprüfen, ob die Verrohrung bzw. Überbauung des zwischen Verkehrs- und Bauflächen gelegenen offenen Grabenabschnitts (Teilbereich der Parzelle 821) vermieden und eine offene Grabenstruktur beibehalten werden kann (Erhalt von unversiegelter Fläche und der Bodenfunktion). Die Erschließung der zwei Grundstücke könnte eventuell auch über Stege oder Ähnliches erfolgen. Die verbleibende bzw. vorhandene Breite der Wegeparzelle (rd. 8 m) sollte für die verkehrstechnische Erschließung ausreichen.*

Die Festsetzung als Verkehrsfläche wird jedoch auch im Entwurf des Bebauungsplans beibehalten, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt die geplante Bebauung der Grundstücke bzw. deren zukünftige Größe sowie die Lage der Zuwegungen noch nicht

abschließend feststeht. Details werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geregelt.

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

### 7 Altlagerungen und Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

### 8 Sonstige Infrastruktur

Die NRM\_Netzdienstleister Rhein-Main\_GmbH führt in ihrer Stellungnahme vom 14.12.2010 aus, dass gegenwärtig keine Baumaßnahme geplant sei und dass, wenn das Grundstück mit Erdgas erschlossen werden solle, die Erweiterung des Versorgungsnetzes notwendig sei.

Ergänzend wird auf die geltenden Schutzbestimmungen „Anweisungen zum Schutz von Versorgungs-einrichtungen der Mainova“, die unter [www.nrm-netzdienstleister.de/netzsaekunft](http://www.nrm-netzdienstleister.de/netzsaekunft) heruntergeladen werden können sowie die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ hingewiesen.

Die **Süwad Netzservice GmbH** führt in ihrer Stellungnahme v.08.12.2010 Folgendes aus:

*Die Süwad Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanplanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.*

*Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und –wegen wird die Erweiterung der oben genannten Versorgungsanlagen erforderlich.*

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

*Sollte der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter Harm Schnabel, Tel. 06172 962 177.*

*Zur Ausarbeitung des Bebauungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.*

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

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

*Bei Baumanplanzungen 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 Belohnschutzhöhre 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 Versorgungsdräbel 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 Süwag Energie AG anzufordern beziehungsweise abzuholen.*

*Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel. 06081/44771-150, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.*

Die Unimymedia Hessen GmbH & Co.KG führt in ihrer Stellungnahme vom 18.11.2010 aus, dass sich keine Versorgungsleitungen der Unimymedia Hessen GmbH & Co.KG befinden. Die Versorgung endet bei Haus Nr. 21. Die Versorgung der beiden Grundstücke ist möglich und es besteht Interesse, den Bereich zu versorgen.

## 9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

*Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen (Abt. Archibologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 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.*

## 10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 11 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## 12 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungs-vorschriften in den Bebauungsplan „Südlich Hundstaler Weg“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, Einfriedungen, die Ausführung von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

### 12.1 Gebäudegestalt

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit auch vor dem Hintergrund der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

### 12.2 Einfriedungen

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

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatzen in senkrechter Gliederung zulässig sind, wobei ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten ist. Mauer- und Betonsockel sind, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, unzulässig.

Mit der Festsetzung können folglich einerseits Sicherheitsbelange gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodenmähe diesbezüglich keine Trennwirkungen entfalten.

### 12.3 Pkw-Stellplätze

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

### 12.4 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit auch die Wohnumfeld- und Freiraumqualität erhöht werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

### 13 Kennzeichnungen und Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die Belange des Artenschutzes bei der Baufeldvorbereitung sowie bei Rückschnitten und/oder Rodungen von Gehölzen

### 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB; 06.09.2010, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Bekanntmachung: \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB; Anschreiben 15.11.2010, Frist 17.12.2010 (einschließlich)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_\_, Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben \_\_\_\_\_, Frist \_\_\_\_\_

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

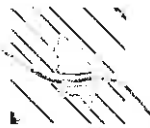
/Anfragen (sofern beigelegt)

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand: 05/2011

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/36 37-0, Fax 0 64 03/37 30



## Inhalt:

VORBEMERKUNGEN .....	3
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	5
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden .....	6
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	6
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	6
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	7
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	7
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER MAßNAHMEN ZU IHRER VERMEIDUNG, VERRINGERUNG BZW. IHREM AUSGLEICH.....</b>	<b>7</b>
2.1 Boden und Wasser .....	7
2.2 Klima und Luft.....	8
2.3 Biotop- und Nutzungstypen .....	8
2.4 Artenschutz.....	10
2.4.1 Allgemeines und rechtliche Grundlagen .....	10
2.4.2 Potenziell relevante Arten.....	10
2.4.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	12
2.5 Biologische Vielfalt.....	13
2.6 Landschaft .....	13
2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	14
2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	15
2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	15
<b>3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPLANUNG .....</b>	<b>16</b>
3.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen.....	16
3.2 Kompensationsbedarf.....	16
3.3 Eingriffskompensation .....	17
<b>4 PROGNOSE OBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG BZW. NICHT-DURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>5 ANGABEN ZU IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>18</b>
<b>6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>18</b>
<b>7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN .....</b>	<b>19</b>
<b>8 ANHANG .....</b>	<b>22</b>
8.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert) .....	22

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

### Umweltbericht

## mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich Hundstaler Weg“

### FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Planstand: 24.05.2011

Bearbeitet:  
Dipl.-Biol. Urs Relf

## Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Städtisch Hundstaler Weg“ die Ausweisung eines kleinräumigen Reinen Wohngebietes angrenzend an die bestehende Wohnbebauung des Hundstaler Weges am westlichen Stadtrand des Stadtteils Anspach.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegereischem Planungsbeitrag bezeichnet.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

#### 1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kapitel 1 der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Neu-Anspach angrenzend an bestehende Wohnbebauung des *Hundstaler Weges* (Abb. 1). Es wird von (zeitweise beweidetem) Grünland und randlichen Gehölzstrukturen eingenommen. Im direkten Umfeld befindet sich nördlich und östlich die bestehende Bebauung, während sich südlich und westlich die offene Feldflur mit Äckern, Wiesen und Gehölzen anschließt.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 73 (Flur 2, Gemarkung Neu-Anspach) ein kleinräumiges Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988) in der Untereinheit 302.5 „Uinger Becken“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Die Höhenlage beträgt ca. 400 m ü. NN.



Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Rahmen) im Ortszusammenhang von Anspach. Quelle: [www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de), eigene Bearbeitung, genordet, maßstäblich.

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Innerhalb des WR sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude).

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Tab. 1: Maß der baulichen Nutzung					
Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>
WR	0,3	0,5	-	5,5 m	9,5 m

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigsten Fall ist damit für die Grundstücksflächen des WR mit einer Überbauung von 45 % der Fläche zu rechnen.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Weiterhin beschreibt Z die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) sowie die maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) begrenzen die Höhenentwicklung.

Gehwege, Pkw-Steilplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weifügigem oder/und wasserdurchlässigem Pflaster.

- *Verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen *Hundstötter Weg*.

- *Ableitung von Wasser*

Die nötigen Wasserver- und -entsorgungsinfrastrukturellen Anlagen werden entsprechend der notwendigen (Ab-)Wassermengen hergerichtet werden. Ein Anschluss an das Ortsnetz wird erfolgen.

- *Ein- und Durchgrünung*

Zur Ein- und Durchgrünung sollen auf den Wohnbaugrundstücken gemäß Plankarte standortgerechte Laubbäume und -sträucher angepflanzt werden. Grundsätzlich sind im Bereich der Wohnbaugrundstücke die Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Abschließend sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen.

Als weitere Eingrünung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Entwurf um einen 533 m<sup>2</sup> großen südlichen Gehölzstreifen erweitert, um eine entsprechende Eingrünung zum Außenbereich aufzunehmen.

### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha (2.930 m<sup>2</sup>). Die vorbereiteten Nutzungen des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

Tab. 2: Verteilung der verschiedenen Nutzungen mit Flächenbezug:

Baugebiet	Fläche	Überbauarf nicht-überbaubar
WR	1.498 m <sup>2</sup>	Überbaubar: 674 m <sup>2</sup>
		Nicht-überbaubar: 577 m <sup>2</sup>
		Begrünte Freiflächen: 247 m <sup>2</sup>
Gehölzstreifen	533 m <sup>2</sup>	
Interne Erschließung:	181 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen	738 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>2.930 m<sup>2</sup></b>	

### 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als *Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege* dargestellt. Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen<sup>2008</sup> (Entwurf zur erneuten Anhörung und Offenlegung) stellt die Flächen zumindest teilweise als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und teilweise als *Vorbehaltsgelände für Natur und Landschaft* sowie teilweise als *Fläche für die Landbewirtschaftung* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neu-Anspach stellt das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Planziel einer künftigen Darstellung von *Wohnbaufläche* erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.10 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

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

- *Immissionsschutz*

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Da die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mit erhöhten Lärmemissionen einhergeht, beinhaltet der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

- *Abfälle*

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

- **Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die nötigen Wasser- und -entsorgungsinfrastrukturellen Anlagen werden entsprechend der notwendigen (Ab-)Wassermengen hergerichtet werden. Ein Anschluss an das Ortsnetz wird erfolgen.

**1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

**1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung sollen bisher landwirtschaftlich genutzte und unbebaute Flächen in direkter Ortsrandlage bebaut werden. Somit wird der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht beachtet.

**2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich**

**2.1 Boden und Wasser**

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5716 „Oberreifenberg“) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich aus Braunerden. Es sind keine Überschwemmungsgebiete oder sonstige Wasserschutzegebiete durch die vorliegende Planung betroffen.

Die Braunerden sind aus kolluvialen Sedimenten, also durch großflächige, hangabwärts gerichtete Erdmassenbewegungen lösslehnhaltiger Sedimente entstanden. Sie weisen ein geringes Ertragspotenzial auf und sind als Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen zu bezeichnen.

Die vorliegende Planung bereitet nun eine Neubebauung der beschriebenen Böden auf geringer Fläche vor und versiegt geringwertige Böden. Im Zuge des national festgehaltenen Ziels die täglichen Bodenneuversiegelungen von derzeit 104 ha/Tag auf 30 ha/Tag bis 2020 zu reduzieren<sup>2</sup>, setzt die vorliegende Planung weiterhin die Grundflächenzahl gering an und schreibt eine Begrünung von 30 % der Freiflächen (abzüglich der zulässigen Nebenanlagen) vor. Dennoch werden auf den versiegelten Flächen die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens eingeschränkt, weshalb sich negative Auswirkungen in geringerem Ausmaß für den Boden- und Wasserhaushalt ergeben.

Der sich durch die vorbereiteten Versiegelungen ergebende erhöhte Oberflächenabfluss bewirkt wiederum eine geringfügige Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer. Um erhöhte Auswirkungen auf die anschließenden Gewässer zu vermeiden, strebt die Planung über die

Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätzen und Hofflächen eine Minimierung dieser Auswirkungen an. Weiterhin wird auf § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG verwiesen, nach welchem Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

**2.2 Klima und Luft**

Die Flächen des Plangebietes weisen derzeit im Bereich des Plangebietes Grünlandflächen mit Gehözen auf. Die klimatischen Funktionen der betroffenen gehölzarmen Offenlandbereiche zeigen die üblichen starken Temperaturschwankungen. Hier kommt es an heißen Sommertagen zu einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten und wiederum vor allem in Strahlungsriechten zur Produktion von Kaliluft. Die Gehölzbereiche weisen hingegen ein in der Vegetationsdichte begründetes ausgeglichenes Kleinklima auf. Das Gelände weist eine sehr leichte Neigung nach Osten auf, weshalb die entstehende Kaliluft topographiebedingt tendenziell in Richtung der östlich anschließenden Siedlungsbereiche abfließt.

Im Zuge der sehr kleinräumig geplanten Bebauung und der damit zusammenhängenden Erhöhung der Versiegelungsgrade werden lediglich sehr geringe Änderungen des Kleinklimas, welche sich jedoch vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren vorbereitet. Diese Auswirkungen sind jedoch lokal stark begrenzt und im Einzelnen kaum feststellbar. Die Summe an bebauten Flächen innerhalb bspw. eines Stadtgebietes mit derartigen klimatischen Auswirkungen kann jedoch langfristig zu mess- und spürbaren Veränderungen des Lokalklimas führen.

Besondere Wirkungen des Plangebietes auf das Lokalklima sind dennoch vorliegend v.a. wegen der Kleinräumigkeit sowie der weiträumigen Freiflächen im direkten Umfeld nicht erkennbar. Erhebliche negative Auswirkungen auf lokalklimatische Funktionen können demnach trotz der geringen Reduzierung des Kaliluftangebotes ausgeschlossen werden.

**2.3 Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Oktober 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch dargestellt.

Die Biotop- und Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes bestehen aus Grünlandbereichen und randlichen Gehözen (Abb. 2 und Abb. 3).

Die vorhandenen Grünlandflächen zeichnen sich durch eine aktuelle Mahd sowie eine potenzielle Beweidung (Einräumung der Flächen) aus. Der Pflanzenbestand spiegelt mit den üblichen Vertretern nährstoffreicher frischer Wiesen eine recht intensive Nutzung wider.

<sup>2</sup> Umweltökonomische Gesamtrechnungen, Nachhaltige Entwicklung in Deutschland, Indikatoren der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zu Umwelt und Ökonomie, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2010



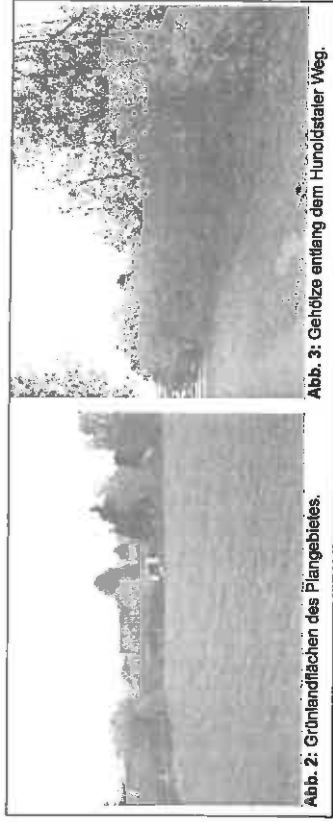


Abb. 2: Grünflächen des Plangebietes.

Abb. 3: Gehölze entlang dem Hundstatter Weg.

Folgende Arten wurden als charakteristisch aufgenommen:

Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Vogel-Knöterich	<i>Polygonum aviculare</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Mittlerer Wegwärtich	<i>Plantago media</i>
Spitzwegwärtich	<i>Plantago lanceolata</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>

Die randlichen Gehölze werden vornehmlich von Ginster (*Genista tinctoria*), Hundrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Schliehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*) sowie einzelnen meist recht jungen Bäumen (Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur* und *petraea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Apfel (*Malus domestica*), Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*)) gebildet.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes sind im Gesamten von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die Artenausstattung der Grünflächen gibt die auf intensiv genutzten Wiesen übliche Flora wieder. Die Wertigkeit der Flächen wird durch die Gehölze im Gesamten jedoch erhöht.

Die vorliegende Planung bereitet nun eine Wohnbebauung vor. Dadurch werden im Bereich des Plangebietes v.a. wegen der Kleinräumigkeit lediglich Eingriffe von geringer Auswirkung ermöglicht. Die naturschutzfachliche Eingriffsintensität ist deeshalb gering.

## 2.4 Artenschutz

### 2.4.1 Allgemeines und rechtliche Grundlagen

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> durchgeführt.

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungen und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen bzw. zuzulassen. Nur bei bestehender Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung im Sinne des Umweltschadensgesetzes vor.

### 2.4.2 Potenziell relevante Arten

#### 2.4.2.1 Allgemeines:

Die Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Arten erfolgt aufgrund einer Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden bzw. potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. der europäischen Vogelarten. Hierfür werden in Abhängigkeit von der bestehenden Datenlage sowie der vorliegenden Habitatstrukturen häufig Bestandsaufnahmen der Arten vorgenommen. Alternativ können nach Absprache mit den zuständigen Behörden auch geeignete Daten Dritter ausgewertet werden. Weiterhin können aufgrund naturschutzfachlichen Sachverständigen auch Schlussfolgerungen bzw. Abschätzungen auf das Vorkommen bestimmter Arten gezogen bzw. getroffen werden, wenn diese entsprechend begründet werden<sup>4</sup>.

Im Zuge der Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird ein gestuftes Verfahren empfohlen, welches den Ausschluss von Arten zulässt, deren natürliches Verbreitungsgebiet außerhalb des Planbereiches liegt, welche nicht im Wirkraum der Planung vorkommen und welche nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens aufweisen. Die daraus resultierende Liste der relevanten Arten wird im Weiteren einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

<sup>3</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2009

<sup>4</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in Bezug auf das Gerichtsurteil des BVerwG zur Nordumfahrung Bad Oeynhausen, HMUELV, 2009.

**2.4.2.2 Potenziell relevante Arten:**

Die Flächen des Plangebietes bieten mit ihren Grünlandflächen und randlichen Gehölzen grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel sowie die nur bedingt planungsrelevanten Artengruppen der Heuschrecken und Tagfalter. Die nachfolgenden Beurteilungen analysieren die örtlichen Gegebenheiten anhand des ermittelten Habitatpotenzials. Aktuelle Erhebungen wurden nicht vorgenommen.

**Auflage:**

Alle europäischen Vogelarten sind über die Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt und müssen Beachtung finden.

Innerhalb des Plangebietes sind Gehölzstrukturen mit Brutraumangeboten lediglich durch die randlichen Gehölze vorhanden. Des Weiteren sind Vorkommen bspw. seltener Wiesenbrüterarten aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche und der damit zusammenhängenden direkten Nachbarschaft zu den Wohnbereichen und dem landwirtschaftlichen Weg recht unwahrscheinlich, da durch die verschiedenen Aktivitäten wie bspw. Spaziergänge durch Hundebesitzer eine zu hohe Störungsintensität vorliegt.

Hinsichtlich der betroffenen Gehölzstrukturen können im Zuge hinreichender Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen – insbesondere durch die Neuanlage eines geschlossenen Gehölzstreifens entlang der südlichen Grenze – die verlorengegangenen randlichen Gehölze ersetzt werden. Weiterhin wurde ein großer randlicher Baum zum Erhalt festgesetzt und soweit möglich sollte ein weiterer Teil der Gehölze erhalten werden. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen wären keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Vögel zu erwarten.

**Schmetterlinge:**

Schmetterlinge sind in Hessen gemäß dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>5</sup> derzeit mit Vorkommen von 7 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vertreten.

Tab. 3: In Hessen vertretene Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Quelle: Leitfaden<sup>5</sup>):

Artnamen	Wiss. Artnamen	Artinformationen	FFH-Anh.	Erhaltungszustand	HE
Blauschillerender Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	Nährstoffreiche Feuchtwiesen, Wiesen-Kindertisch	II, IV	U1	-
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Glaucopsyche nausithous</i>	Futterpflanze: Großer Wiesenknopf	II, IV	U1	FV
Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borellii lunata</i>	Halbtrockenrasen, Futterpflanze: Arznei-Haarstrang	II, IV	XX	-
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Glaucopsyche teleus</i>	Futterpflanze: Großer Wiesenknopf	II, IV	U1	U1
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	Brachflächen, Ruderalflächen; Futterpflanze: versch. Nachtkerzen	IV	XX	XX
Thymian- (Quendel-) Ameisenbläuling	<i>Glaucopsyche arton</i>	Magerasensart, Futterpflanzen: Thymian, Futter-Esparsette	IV	U1	U1
Schwarzer Apollifalter	<i>Parnassius mnemosyne</i>	Art der Waldlichtungen, Nähe zu Lerchenspornbeständen muss gegeben sein.	IV	U1	U1

<sup>5</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2009

Aufgrund der Biotopausstattung sind jedoch Vorkommen der o.g. Arten recht unwahrscheinlich, da sich weder Waldlichtungen, Halbtrocken- oder Magerrasen noch Feuchtwiesen im Bereich des Plangebietes finden. Ebenso wurde keine der Futterpflanzen festgestellt.

**Heuschrecken:**

Bzgl. der Heuschrecken sind zumindest für Hessen keine Anhang IV-Arten gelistet. Demnach ergibt sich diesbezüglich kein weiteres Handlungsbedürfnis. Rote Liste Arten, welche zumindest in der Abwägung Berücksichtigung finden müssen, sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

**2.4.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Im Gesamten können Übertritte der Verbote des § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgrund des stark eingegrenzten Eingriffswirkraumes und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum derzeitigen Planstand weitestgehend ausgeschlossen werden.

Folgende Tabelle fasst die artenschutzrechtlichen Wirkungen, Vermeidungsmaßnahmen sowie eine Beurteilung für die relevante Artengruppe der Vögel zusammen.

Tab. 4: Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Wirkungen und Vermeidungsmaßnahmen:

Betroffene Artgruppe:	Wirkungen der Planung:	Vermeidungsmaßnahmen:	Beurteilung:
Vögel	Bebauung der Wiesenflächen mit lockerer Wohnbebauung und Gartenflächen. Zumindest teilweiser Verlust der randlichen Gehölze.	Vorsorgliche zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März. Anpflanzungsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes.	Durch die vorbereiteten Gartenflächen und die erweiterten Gehölzanzpflanzungen sowie den zum Erhalt festgesetzten Baum werden Bruträume für die in Siedlungsbereichen üblichen Vogelarten erhalten und neugeschaffen, weshalb keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar sind.

**Artenschutzrechtliches Fazit:**

Die vorgenommene Beurteilung analysiert die örtlichen Gegebenheiten anhand des ermittelten Habitatpotenzials. Aktuelle Erhebungen wurden nicht vorgenommen. Bezüglich der als relevant ermittelten Tiergruppe der Vögel können zum derzeitigen Planstand erhebliche Eingriffe, welche mit Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG verbunden sind, unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Empfehlungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

**Artenschutzrechtliche Hinweise:**

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März.
- Anbringen von jeweils einem Nistkasten (Hohlen-, Halbhohlen- und Kugelnistkasten)
- Zur Förderung der lokal bekannten Haselmauspopulationen soll die Faldheckenpflanzung mind. 20 % Haselanteil aufweisen.
- Einhaltung der Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes.

**Artenschutzrechtliche Empfehlungen:**

- Fiedermausgerechter Neubau der Gebäude. Artfördernde Maßnahmen (z.B. Fiedermauskästen, spezielle Dachziegel, etc.) können ohne großen finanziellen oder materiellen Aufwand in die

Neubaufen integriert werden und haben weitreichende Wirkungen für Fledermäuse.

## 2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>6</sup> drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Ausführungen der vorhergehenden Kapitel ist durch die Ausweisung des Baugebietes nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für die biologische Vielfalt zu rechnen.

## 2.6 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist vor allem durch die Lage am westlichen Ortsrand von Anspach geprägt. Die vorbereitete Bebauung grenzt direkt an die bestehende Bebauung (Abb. 4), während die Landschaft nach Westen leicht zu den benachbarten Waldflächen ansteigt (Abb. 5) und im weiteren Verlauf stark nach Süden abfällt. Die Planung ist dementsprechend bei großzügiger randlicher Eingrünung nach Süden und Westen nicht mit erhöhten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.



Abb. 4: Blick vom Plangebiet in Richtung Osten auf die Stadlungsbereiche Anspachs.

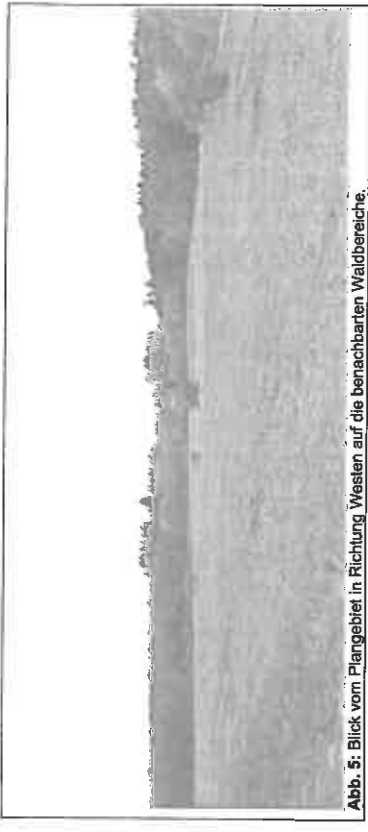


Abb. 5: Blick vom Plangebiet in Richtung Westen auf die benachbarten Waldbereiche.

## 2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich südwestlich des Plangebietes in ca. 2,8 km Entfernung (Abb. 6). Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-307 „Wald bei Arnoldshain“.

Aufgrund der großen Distanz der Planung zu dem benachbarten FFH-Gebiet sowie weiterer Störfaktoren im Bereich zwischen den Gebieten (z.B. Landesstraße) können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

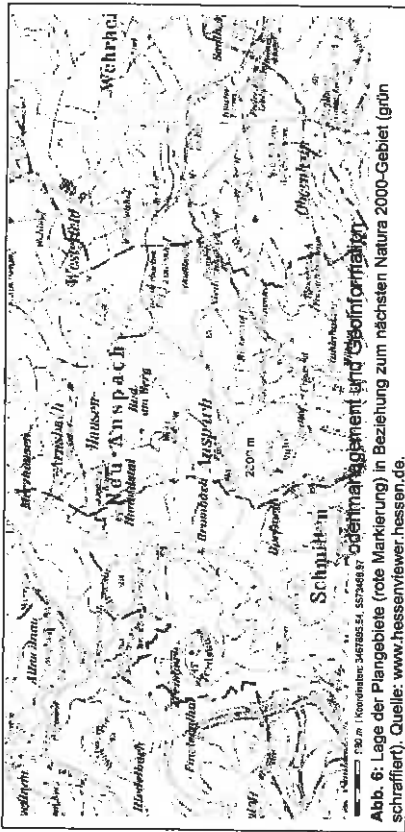


Abb. 6: Lage der Plangebiete (rote Markierung) in Beziehung zum nächsten Natura 2000-Gebiet (grün schraffiert). Quelle: [www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de).

<sup>6</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand 8/2/2003): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)

## 2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Wohnen bzw. Siedlung:*

Wohnbereiche schließen sich im Norden und im Osten an das Plangebiet an. Die vorbereitete Ausweisung neuer Wohnbereiche stellt bezüglich der Auswirkungen auf die Belange von Wohnen und Siedlung keine Nutzung mit erhöhtem Konfliktpotenzial dar, weshalb hinsichtlich der benachbarten Wohnbereiche abgesehen von den temporären Einflüssen während der Bauphasen keine Einschränkungen der Wohnqualität zu erwarten sind.

- *Erfholung:*

Das Plangebiet selbst weist kein erhöhtes Naherholungspotenzial auf. Besondere Eigenschaffen hinsichtlich der örtlichen Naherholung sind somit nur über die angrenzenden offenen Feldflurbereiche betroffen, welche für Spaziergänge, etc. genutzt werden können. Diesbezüglich werden jedoch keine Änderungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Naherholungsfunktionen vorbereitet.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. 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.

## 2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und dass die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

## 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

### 3.1 Eingriffsmindernde Maßnahmen

Zur Minimierung der vorbereiteten Eingriffe werden folgende Maßnahmen in die Planung integriert.

- *Randliche Anpflanzungen entlang der Grenzen des Plangebietes und großzügige Durchgrünung der Baubereiche.*
- *Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutzzeiten, also im Zeitraum von Oktober – März, in Entsprechung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.*
- *Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen.*

### 3.2 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den geplanten Bebauungsplan wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>7</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 5).

Tab. 5: Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan „Südlich Humoldstaler Weg“

Typ.Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	BWP / m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand<sup>1</sup></b>						
06.320	Grünland, intensiv	27	1.973			53.271
02.100	Gehölze	36	407			14.652
10.530	Schotterweg	6	105			630
10.510	Asphalt	3	445			1.335
<b>Planung (lt. B-Plan "Südlich Humoldstaler Weg")</b>						
10.710	Überbaubare Fläche	3		674		2.022
11.221	Nicht überbaubare Fläche	14		724		10.136
02.800	Begrünte Freiflächen (Gehölze)	23		100		2.300
02.400	Begrünte Freiflächen (Gehölze)	27		533		14.391
10.510	Erschließungsweg (intern)	3		181		
10.510	Straßenverkehrsfläche	3		736		2.214
<b>Summe</b>			<b>2.930</b>	<b>2.930</b>		<b>69.888</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>						<b>-38.825</b>

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Humoldstaler Weg“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 38.825 Punkten.

<sup>7</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handhabung und die Festsetzung von Ausgleichsleistungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

### 3.3 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits wird eine Zuordnung einer kommunalen Ökoto-  
maßnahme erforderlich.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Zuordnung zu der Maßnahme Nr. 26 des Ökoto-  
anspach, im Zuge welcher entlang des *Schichtenbaches* standortfremde Fichtenbestände in Schwarz-  
eichenbestände umgewandelt wurden.

Im Rahmen der gesamten Maßnahme wurde durch die Umwandlung – Fichtenbestand nach 01.229  
mit 24 BWP/m<sup>2</sup> zu Neuanlage Auwald nach 01.137 mit 36 BWP/m<sup>2</sup> – eine Aufwertung von insgesamt  
72.360 Punkten (entspricht einer Aufwertung von 12 BWP/m<sup>2</sup>) erzielt. Hiervon werden nun die für die  
vorliegende Planung ermittelten 38.825 BWP einer Fläche von 3.235 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Lage der Maßnahme kann Abb. 7 entnommen werden. Es handelt sich um Teilbereiche des  
Flurstücks 55/1 (Gemarkung Westerfeld, Flur 3, Waldabteilung 304 B<sup>5</sup>). Der weiße Kreis in Abb. 7  
stellt den 6.030 m<sup>2</sup> großen Bereich der Maßnahme dar, innerhalb welcher nun die 3.235 m<sup>2</sup>  
zugeordnet werden.

Über diese Maßnahme kann das entstandene Defizit somit vollständig ausgeglichen werden.



### 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung

#### • Bei Durchführung:

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet – entsprechend der Festsetzungen des  
Bebauungsplanes – für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die daraus resultierenden Auswirkungen  
auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten von geringem bis mittlerem Ausmaß. Vor  
allem für das Schutzgut Boden resultieren durch die Versiegelungen negative Auswirkungen in  
mittlerem Ausmaß. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter halten sich in recht engen Grenzen  
und wurden in minimierender Art und Weise in der Planung berücksichtigt. Im Gesamten finden die  
verschiedenen Belange jedoch Beachtung und werden über die vorzunehmenden Ausgleichs-  
maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

#### • Bei Nicht-Durchführung:

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die am derzeitigen Ortsrand gelegenen Wiesenflächen  
unbebaut und werden weiterhin als Mahd- oder Weideflächen genutzt. Die Flächen besitzen  
vorliegend kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial und das Eingriffspotenzial der  
Planung ist nicht besonders hoch.

### 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für eine kleinräumige Neuausweisung von Wohnbereichen innerhalb der schon  
besiedelten Bereiche Anspachs befinden sich bspw. im Bereich des östlichen Ortsrandes. Diese  
Bereiche weisen jedoch ein ähnliches naturschutzfachliches Konfliktpotenzial auf und sind deshalb  
nicht zu bevorzugen. Zudem ist die Verfügbarkeit dieser Flächen derzeit nicht unbedingt gewährleistet.  
Umliegende Flächen, welche mit einem geringeren naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial belastet  
sind, sind demnach nicht vorhanden. Der gewählte Standort ist somit hinsichtlich naturschutzfachlicher  
Gründe nicht mit einem besonders hohen Konfliktpotenzial belastet, stellt jedoch hinsichtlich seiner  
Lage angrenzend an bestehende Nutzungen innerhalb eines Bereiches mit weiteren Neubauvorhaben  
einen sinnvollen Standort dar.

### 6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf  
Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere  
unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein,  
geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach  
Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebene Überwachungsmaßnahmen sowie  
die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes  
und des Umfangs des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen  
nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene,  
erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Stadtteile ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Stadtverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landesplanerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzudecken, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies soll beginnend bei Baubeginn und fortgesetzt alle zwei Jahre unter naturschutzfachlich fundierten Gesichtspunkten durch entsprechend geschultes Personal kontrolliert werden. Folgende Einzelmaßnahmen sind hierbei insbesondere aufzuführen:

- *Überprüfung auf Einhaltung der Baufeldvorbereitungen außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum zwischen Oktober und März und der sonstigen artenschutzrechtlichen Hinweise.*
- *Überprüfung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und vor allem Überprüfung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.*
- *Überprüfung der Anpflanzungsfestsetzungen auf Durchführung und auf Verwendung einheimischen und standortgerechten Pflanzguts.*

## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Hundstaler Weg“ die Ausweisung eines kleinstädtischen Allgemeinen Wohngebietes angrenzend an die bestehende Wohnbebauung des Hundstaler Weges am westlichen Stadtrand des Stadtteils Anspach. Die Flächen werden derzeit von Grünland und randlichen Gehölzstrukturen eingenommen. Im direkten Umfeld befindet sich nördlich und östlich die bestehende Bebauung, während sich südlich und westlich die offene Feldflur mit Äckern, Wiesen und Gehölzen anschließt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha (2.397 m<sup>2</sup>).

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Bereich für *Landschaftsnutzung und Pflege* dargestellt. Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen<sup>2008</sup> (Entwurf zur erneuten Anhörung und Offenlegung) stellt die Flächen zumindest teilweise als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und teilweise als *Vorbehaltsgelände für Natur und Landschaft* sowie teilweise als *Fläche für die Landbewirtschaftung* dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neu-Anspach stellt das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Planziel einer künftigen Darstellung von *Wohnbaufläche* erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Paralleilverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zur *Ein- und Durchgrünung* sollen auf den Wohnbaugrundstücken gemäß Plankarte standortgerechte Laubbäume und -sträucher angepflanzt werden. Grundsätzlich sind im Bereich der Wohnbaugrundstücke die Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Abschließend sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen.

Hinsichtlich der *Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt* bereitet die vorliegende Planung nun eine Neubebauung der beschriebenen Böden auf geringer Fläche vor und versiegt damit geringwertige Böden. Dennoch werden auf den versiegelten Flächen die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens eingeschränkt, weshalb sich negative Auswirkungen in geringem Ausmaß für den Boden- und Wasserhaushalt ergeben.

Erhebliche *negative Auswirkungen auf lokalklimatische Funktionen* können trotz der geringen Reduzierung des Kallitangangebotes ausgeschlossen werden. Im Zuge der sehr kleinstädtischen Bebauung und der damit zusammenhängenden Erhöhung der Versiegelungsgrade werden lediglich sehr geringe Änderungen des Kleinklimas, welche sich jedoch vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren vorbereitet. Diese Auswirkungen sind jedoch lokal stark begrenzt und im Einzelnen kaum feststellbar. Besondere Wirkungen des Plangebietes auf das Lokalklima sind vorliegend v.a. wegen der Kleinstädtigkeit sowie der weiträumigen Freiflächen im direkten Umfeld nicht erkennbar.

Die *Biotop- und Nutzungstypen* des Plangebietes sind im Gesamten von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die Artenausstattung der Grünflächen gibt die auf intensiv genutzten Wiesen übliche Flora wieder. Die Wertigkeit der Flächen wird durch die Gehölze und im Gesamten jedoch erhöht. Die vorliegende Planung bereitet nun eine Wohnbebauung vor. Dadurch werden im Bereich des Plangebietes v.a. wegen der Kleinstädtigkeit lediglich Eingriffe von geringer Auswirkung ermöglicht. Die naturschutzfachliche Eingriffsintensität ist deshalb gering.

Bezüglich *artenschutzrechtlicher Belange* bieten die Flächen des Plangebietes mit ihren Grünlandflächen und randlichen Gehölzen grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel sowie die nur bedingt planungsrelevanten Artengruppen der Heuschrecken und Tagfalter. Im Gesamten können Übertritte der Verbote des § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgrund des stark eingegrenzten Eingriffswirkungsbereiches und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum derzeitigen Planstand weitestgehend ausgeschlossen werden.

Das *Landschaftsbild* des Plangebietes ist v.a. durch die Lage am westlichen Ortsrand von Anspach geprägt. Die vorbereitete Bebauung grenzt direkt an die bestehende Bebauung, während die Landschaft nach Westen leicht zu den benachbarten Waldflächen ansteigt und im weiteren Verlauf stark nach Süden abfällt. Die Planung ist dementsprechend bei großzügiger randlicher Eingrünung nach Süden und Westen nicht mit erhöhten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

*Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG)* sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich südwestlich des Plangebietes in ca. 2,8 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-307 „Wald bei Arnoldshain“. Aufgrund der großen Distanz der Planung zu dem benachbarten FFH-Gebiet sowie weiterer Störfaktoren im Bereich zwischen den Gebieten (z.B. Landesstraße) können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

*Wohnbereiche* schließen sich im Norden und im Osten an das Plangebiet an. Die vorbereitete Ausweisung neuer Wohnbereiche stellt bezüglich der Auswirkungen auf die Belange von Wohnen und Siedlung keine Nutzung mit erhöhtem Konfliktpotenzial dar, weshalb hinsichtlich der benachbarten Wohnbereiche abgesehen von den temporären Einflüssen während der Bauphasen keine

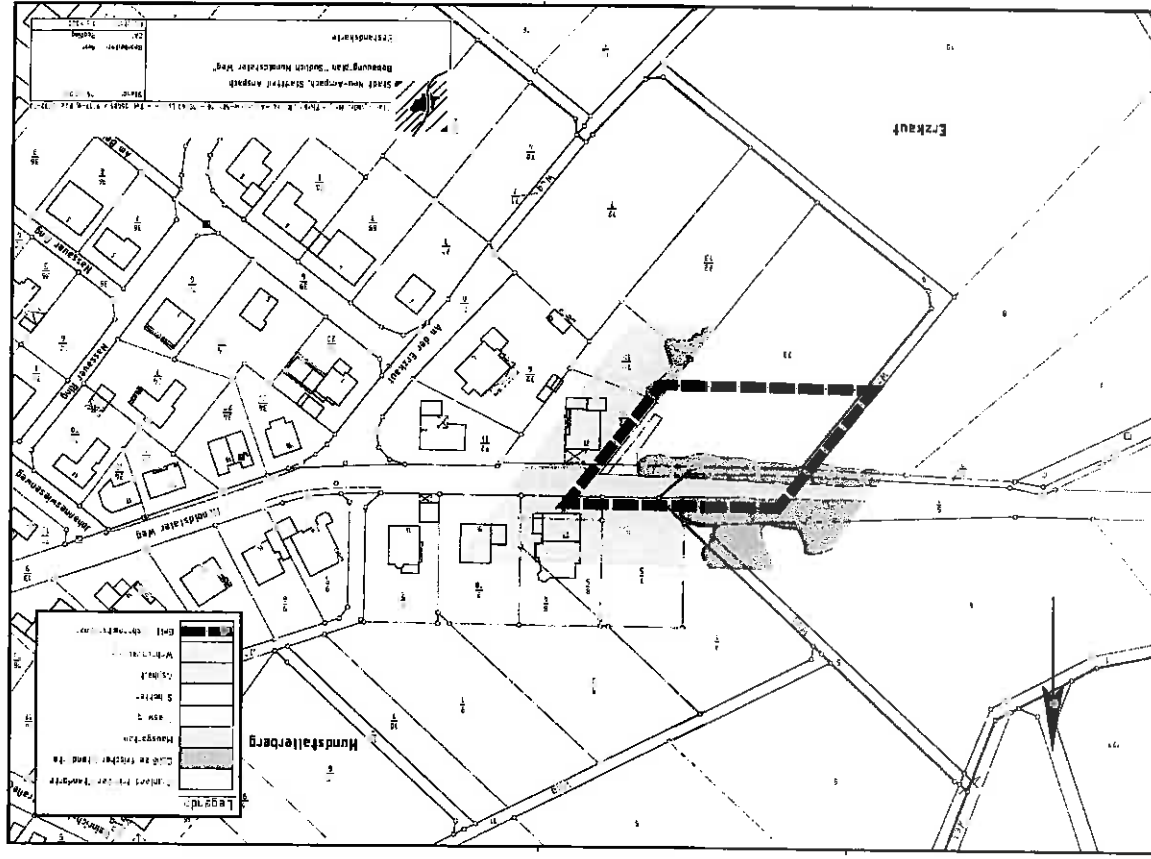
Einschränkungen der Wohnqualität zu erwarten sind. Das Plangebiet selbst weist kein erhöhtes Naherholungspotenzial auf. Besondere Eigenschaften hinsichtlich der örtlichen Naherholung sind somit nur über die angrenzenden offenen Feldbereiche betroffen, welche für Spaziergänge, etc. genutzt werden können. Diesbezüglich werden jedoch keine Änderungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Naherholungsfunktionen vorbereitet.

Hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsplanung verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Hundstaler Weg“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 38.825 Punkten. Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits werden Flächen einer kommunalen Ökologemaßnahme der vorliegenden Planung zugeordnet. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Zuordnung zu der Maßnahme Nr. 26 des Ökointos der Stadt Neu-Anspach, im Zuge welcher entlang des Schlicherbaches standortfremde Fichtenbestände in Schwarzerlenbestände umgewandelt wurden (vgl. Kap. 3.3).

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet – entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes – für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten von geringem bis mittlerem Ausmaß. Vor allem für das Schutzgut Boden resultieren durch die Versiegelungen negative Auswirkungen in mittlerem Ausmaß. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter halten sich in recht engen Grenzen und wurden in minimierender Art und Weise in der Planung berücksichtigt. Im Gesamten finden die verschiedenen Belange jedoch Beachtung und werden über die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die am derzeitigen Ortsrand gelegenen Wiesentflächen unbekaut und werden weiterhin als Mahd- oder Weideflächen genutzt. Die Flächen besitzen vorliegend kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial und das Eingriffspotenzial der Planung ist nicht besonders hoch.

Alternative Standorte für eine kleinräumige Neuausweisung von Wohnbereichen innerhalb der schon besiedelten Bereiche Anspachs befinden sich bspw. im Bereich des östlichen Ortsrandes. Diese Bereiche weisen jedoch ein ähnliches naturschutzfachliches Konfliktpotenzial auf und sind deshalb nicht zu bevorzugen. Zudem ist die Verfügbarkeit dieser Flächen derzeit nicht unbedingt gewährleistet. Umliegende Flächen, welche mit einem geringeren naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial belastet sind, sind demnach nicht vorhanden. Der gewählte Standort ist somit hinsichtlich naturschutzfachlicher Gründe nicht mit einem besonders hohen Konfliktpotenzial belastet, stellt jedoch hinsichtlich seiner Lage angrenzend an bestehende Nutzungen innerhalb eines Bereiches mit weiteren Neubauvorhaben einen sinnvollen Standort dar.

Hinsichtlich eines Monitorings kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies soll beginnend bei Baubeginn und fortgesetzt alle zwei Jahre unter naturschutzfachlich fundierten Gesichtspunkten durch entsprechend geschultes Personal kontrolliert werden.



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Südlich Humoldstaler Weg“

### Vorbemerkung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach südlich der Straße Humoldstaler Weg die Errichtung einzelner Wohngebäude im Sinne einer behutsamen städtebaulichen Erweiterung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung geplant. Vorgesehen ist die Ausweisung von zwei Baugrundstücken mit einer maximalen Bautiefe von 25 m und der Ausbau der bestehenden Wegeparzelle als Erschließungsweg in Richtung des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flst. Nr. 72/14. Im südlichen Anschluss an die Baugrundstücke wurde eine rd. 8 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Verbesserung der Eingrünung ergänzt.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes i.S. des § 3 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,3 ha.

### 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Humoldstaler Weg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Errassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Neu-Anspach sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Südlich Humoldstaler Weg“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt bereitet die vorliegende Planung nun eine Neubebauung der beschriebenen Böden auf geringer Fläche vor und versiegt damit geringwertige Böden. Dennoch werden auf den versiegelten Flächen die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens eingeschränkt, weshalb sich negative Auswirkungen in geringerem Ausmaß für den Boden- und Wasserhaushalt ergeben.
- Erhebliche negative Auswirkungen auf lokal-klimatische Funktionen können trotz der geringen Reduzierung des Kaltluftangebotes ausgeschlossen werden. Im Zuge der sehr kleinräumig geplanten Bebauung und der damit zusammenhängenden Erhöhung der Versiegelungsgrade werden lediglich sehr geringe Änderungen des Kleinklimas, welche sich jedoch vor allem auf das

Plangebiet selbst konzentrieren vorbereitet. Diese Auswirkungen sind jedoch lokal stark begrenzt und im Einzelnen kaum feststellbar. Besondere Wirkungen des Plangebietes auf das Lokalklima sind vorliegend v.a. wegen der Kleinräumigkeit sowie der weiträumigen Freiflächen im direkten Umfeld nicht erkennbar.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes sind im Gesamten von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die Artenausstattung der Grünflächen gibt die auf intensiv genutzten Wiesen übliche Flora wieder. Die Wertigkeit der Flächen wird durch die Gehölze sind im Gesamten jedoch erhöht. Die vorliegende Planung bereitet nun eine Wohnbebauung vor. Dadurch werden im Bereich des Plangebietes v.a. wegen der Kleinräumigkeit lediglich Eingriffe von geringer Auswirkung ermöglicht. Die naturschutzfachliche Eingriffsintensität ist deshalb gering.

Bezüglich alterschutzrechtlicher Belange bieten die Flächen des Plangebietes mit ihren Grünlandflächen und randlichen Gehölzen grundsätzliches Habitatpotenzial für Vögel sowie die nur bedingt planungsrelevanten Artengruppen der Heuschrecken und Tagfalter. Im Gesamten können Übertritte der Verbote des § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgrund des stark eingegrenzten Eingriffswirktraumes und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum derzeitigen Planstand weitestgehend ausgeschlossen werden.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist v.a. durch die Lage am westlichen Ortsrand von Anspach geprägt. Die vorbereitete Bebauung grenzt direkt an die bestehende Bebauung, während die Landschaft nach Westen leicht zu den benachbarten Waldflächen ansteigt und im weiteren Verlauf stark nach Süden abfällt. Die Planung ist dementsprechend bei großzögiger randlicher Eingrünung nach Süden und Westen nicht mit erhöhten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich südwestlich des Plangebiets in ca. 2,8 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-307 „Wald bei Arnoldshain“. Aufgrund der großen Distanz der Planung zu dem benachbarten FFH-Gebiet sowie weiterer Störfaktoren im Bereich zwischen den Gebieten (z.B. Landesstraße) können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Wohnbereiche schließen sich im Norden und im Osten an das Plangebiet an. Die vorbereitete Ausweisung neuer Wohnbereiche stellt bezüglich der Auswirkungen auf die Belange von Wohnen und Siedlung keine Nutzung mit erhöhtem Konfliktpotenzial dar, weshalb hinsichtlich der benachbarten Wohnbereiche abgesehen von den temporären Einflüssen während der Bauphasen keine erhöhtes Naherholungspotenzial auf. Besondere Eigenschaften hinsichtlich der weist kein erhöhtes Naherholungspotenzial auf. Besondere Eigenschaften hinsichtlich der örtlichen Naherholung sind somit nur über die angrenzenden offenen Feldbereiche betroffen, welche für Spaziergänge, etc. genutzt werden können. Diesbezüglich werden jedoch keine Änderungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Naherholungsfunktionen vorbereitet.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsplanung verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Humoldstaler Weg“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 38.825 Punkten. Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits werden Flächen einer kommunalen Ökotoptmaßnahme der vorliegenden Planung zugeordnet. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Zuordnung zu der Maßnahme Nr. 26 des Ökotopt der Stadt Neu-Anspach, im Zuge welcher entlang des Schilchenbaches standortfremde Fichtenbestände in Schwarzerlenbestände umgewandelt wurden.



Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden u.a. folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:**

- die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die Kompensationsfläche als Eingrünung, die Festsetzung weiterer Anpflanzungen sowie der Hinweis auf artenschutzrechtliche Maßnahmen wie z.B. die Empfehlung zum Anbringen unterschiedlicher Nistkästen.
- die Hinweise auf die bestehenden Versorgungsleitungen der NRAM und Suweg

**2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung der Planung wird das Plangebiet – entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes – für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sind im Gesamten von geringem bis mittlerem Ausmaß. Vor allem für das Schutzgut Boden resultieren durch die Verfestigungen negative Auswirkungen in mittlerem Ausmaß. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter halten sich in recht engen Grenzen und wurden in minimierender Art und Weise in der Planung berücksichtigt. Im Gesamten finden die verschiedenen Belange jedoch Beachtung und werden über die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die am derzeitigen Ortsrand gelegenen Wiesenflächen unbebaut und werden weiterhin als Mahd- oder Weideflächen genutzt. Die Flächen besitzen vorliegend kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial und das Eingriffspotenzial der Planung ist nicht besonders hoch.

Alternative Standorte für eine kleinräumige Neuausweisung von Wohnbereichen innerhalb der schon besiedelten Bereiche Anspachs befinden sich bspw. im Bereich des östlichen Ortsrandes. Diese Bereiche weisen jedoch ein ähnliches naturschutzfachliches Konfliktpotenzial auf und sind deshalb nicht zu bevorzugen. Zudem ist die Verfügbarkeit dieser Flächen derzeit nicht unbedingt gewährleistet. Umliegende Flächen, welche mit einem geringeren naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial belastet sind, sind demnach nicht vorhanden. Der gewählte Standort ist somit hinsichtlich naturschutzfachlicher Gründe angrenzend an bestehende Nutzungen innerhalb eines Bereiches mit weiteren Neubauvorhaben einen sinnvollen Standort dar.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgebrachten Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgebrachten Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.2011 als Satzung beschlossen.