

# Protokoll

Nr. X/36/2011

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 10.03.2011

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:25 Uhr

Anwesend waren:

**I. Vorsitzender**

Heinz Buhlmann

**II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Andreas Moses  
Achim Schnabel  
Reinhard Stephan  
Rolf Schöffner  
William Eyres  
Jutta Bruns  
Rudolf Kretzschmar  
Claudia Bröse

**III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Holger Bellino, Vorsitzender  
Uwe Kraft, stellvertr. Vorsitzender  
Heike Seifert, stellvertr. Vorsitzende  
Sabine Leon, stellvertr. Vorsitzende  
Karin Birk-Lemper, stellvertr. Vorsitzende

**IV. Vom Magistrat**

Klaus Hoffmann, Bürgermeister

**V. Von der Verwaltung**

Klaus Mainz, Wirtschaftsförderer

**VI. Als Gäste**

Elisabeth Schade, Planungsbüro Fischer (zu TOP 3.1 bis 3.3)  
Dieter Susemichel, Wirtschaftsbeirat

**VII. Protokollführerin**

Viola Feldmann

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

**1. Genehmigung des Beschlussprotokolls Nr. X/35/2011 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 27.01.2011**

Es wird beschlossen, das Protokoll Nr. X/35/2011 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 27.01.2011 zu genehmigen.

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

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

Dieter Susemichel und Klaus Mainz berichten von den Bemühungen ein Bio-Einzelhandelsgeschäft im Gewerbegebiet Am Kellerborn ansiedeln zu können. Im übrigen bedanken sie sich für die gute und faire Zusammenarbeit in der auslaufenden Legislaturperiode.

**3. Beratungspunkte**

**3.1 Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Vorlage: 301/2010**

Jutta Bruns interessiert, ob nachdem die von der Leitstelle Umwelt des Hochtaunuskreises angeregte Verbreiterung der Anpflanzungen am Ortsrand bzw an der Heisterbachstraße nicht aufgegriffen werden soll der ökologische Wert sich verschlechtern wird.

Elisabeth Schade erklärt, dass der bisher vorhandene ökologische Wert ( 5 m breiter Pflanzstreifen mit zweireihiger Pflanzdichte ) gleich bleibt.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

**I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**1. Hochtaunuskreis – Steuerungsberatung  
Schreiben vom 07.12.2010, Az.90.60.15**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises nachstehend Stellung genommen.

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege

enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Von dem Geltungsbereich der oben genannten 10. Änderung des 1974 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Im Feldchen“ werden Flächen umfasst, die planerisch bereits durch den genannten wie auch den seit 2009 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Heisterbachstraße, 3. BA“ der Stadt Neu-Anspach planerisch erfasst sind.

Beide Bebauungspläne stellen den von der jetzigen Planung umfassten Bereich mit einer Größe von 0,92 ha als Gewerbegebiet dar.

Ziel der jetzigen Planung ist die Modifikation der Baufenster, um planungsrechtlich für die bereits ortsansässigen Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird dabei im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Alle dafür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Die sich aus der Änderung ergebenden möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Zuge der Aufstellung der beiden genannten Bebauungspläne ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen/Bedenken zu dem Vorhaben vorgetragen.

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

Seitens des Fachbereichs **Leitstelle Umwelt** wird wie folgt Stellung genommen:

Da die östliche Grenze den Ortsrand darstellt, sollte zur Eingrünung ein zumindest 7-8 m breiter Streifen mit einer 2-3 reihigen Bepflanzung festgesetzt werden. Die lückig vorgesehene Pflanzung wird zur Eingrünung als nicht ausreichend angesehen, ebenso kann der Verlust der vorhandenen Hecke hierdurch nicht ausgeglichen werden. Dementsprechend ist das Baufenster zurückzunehmen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen sollte ein ausreichender Abstand zwischen Gebäude und Gehölzen berücksichtigt werden, um Konflikte zu vermeiden und eine freie Kronenentwicklung sicherzustellen. Aus diesem Grund sollte auch die Baugrenze zurückgenommen werden, wenn den oben gemachten Ausführungen nicht gefolgt wird.

***Die Gehölzanzpflanzung kann nicht verbreitert werden, da die Baugrenze aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zurückgenommen werden kann. Jedoch wurde die Anpflanzung im östlichen Teil zum Außenbereich hin geringfügig erweitert und durch weitere Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze ergänzt.***

***Durch die Festsetzung, mind. 5 Strauchpflanzen pro Symbol anzupflanzen, wird somit nun eine entsprechende Eingrünung gewährleistet.***

***Die Erweiterung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde vorgenommen, um den Verlust der bestehenden Hecke möglichst flächengleich auszugleichen.***

Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahme „Rodung der Gehölze außerhalb der Brutperiode“ sollte unter Hinweise aufgeführt werden.

***Der Anregung wird entsprochen.***

**2. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 15.12.2010, Az.: III 31.2-61d 02/01-55-**

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

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

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

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

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

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

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.12.2010 keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen die 10. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

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

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung der o.g. Bebauungsplanänderung durchgeführt.

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

**3. Süwag Netz GmbH  
Schreiben vom 08.12.2010, Az. RSD-A-PP/MN**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22.11.2010, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

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

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

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

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, bzw. abzuholen.

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

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

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

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entfällt.

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

### **3.2 Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 8/2011**

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf Im Feldchen, 10. Änderung (Planungsstand 05.01.2011) wird gemäß § 10 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

### **3.3 Bebauungsplanverfahren Südlich Hunoldstaler Weg -Beschlussfassung zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen - Entwurfsbeschluss Vorlage: 299/2010**

Jutta Bruns führt aus, dass sich die Fraktion der Grünen mit der Stellungnahme der Leitstelle Umwelt des Hochtaunuskreises in ihrer ablehnenden Haltung zu der Baulandausweisung bestätigt sehen.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Südlich Hunoldstaler Weg die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

## **I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **1. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 05.01.2011**

In der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.3.2 wird festgelegt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten ist. Hier sollte geprüft werden, ob die Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> ausreichend ist. Im § 55 Abs. 2 WHG heißt es: *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer*

eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass es sich bei der Festsetzung um eine Mindestforderung handelt. Die unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes gelten unbenommen hiervon fort und der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer Einhaltung entgegenstehen.**

## **2. Hochtaunuskreis – Steuerungsberatung Schreiben vom 7.12.2010, Az. 90.60.15**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises nachstehend Stellung genommen.

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die bestehende Wohnbebauung südlich des Hunoldstaler Wegs in Richtung Westen um zwei weitere Wohnhäuser erweitern zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Größe von 2397 m<sup>2</sup>, die einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland durch einen ortsansässigen Pferdebetrieb unterliegen.

Planerisch ist der Bereich in allen übergeordneten Planwerken als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit zu konstatieren. Aufgrund der geringen Eingriffsgröße wird diese jedoch gegenüber dem Planungswillen der Stadt Neu-Anspach zurück gestellt.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um eine darüber hinaus gehende Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft zu vermeiden, ist in der weiteren Planung bei der Wahl der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, zur Kompensation des sich aus der Planung ergebenden Biotopwertdefizits in Höhe von 41.130 Wertpunkten, jedoch unbedingt darauf zu achten, dass es nicht zu weiteren Flächeninanspruchnahmen an landwirtschaftlicher Nutzfläche kommt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zur Kompensation des durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird eine rd. 8 m breite Fläche im südlichen Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen und zum Entwurf im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung folgt unter anderem der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Intensivierung der Eingrünung des Baugebietes, so dass durch die Maßnahme gleich zwei Erfordernissen nachgekommen werden kann. Die Flächeninanspruchnahme bezieht sich somit auf einen weiteren Teilbereich des Flurstücks Nr. 73. Es wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche unter den vorgenannten Bedingungen tolerierbar ist.**

Um dies zu vermeiden wird empfohlen gemäß den Vorgaben der Kompensation-VO den Ausgleich durch aufwertende Maßnahmen innerhalb des Waldbestandes oder innerhalb von Natura-2000-Gebieten herbeizuführen.

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

Weiterhin besteht die Möglichkeit der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft über das gemäß § 16 HENatG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landesgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur. Die bei der HLG ansässige Ökoagentur ist die einzige Stelle in Hessen, die Freistellungserklärungen von Kompensationsverpflichtungen im Sinne des HENatG und der KV erteilen kann.

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

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus boden- bzw. wasserrechtlicher und gewässerökologischer Sicht keine Bedenken.

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

Der Fachbereich **Wasser- und Bodenschutz** weist auf nachstehende Anmerkung hin:

Im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanungen sollte überprüft werden, ob die unter Punkt 6 der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Verrohrung bzw. Überbauung des zwischen Verkehrs- und Bauflächen gelegenen offenen Grabenabschnitts (Teilbereich der Parzelle 82/1) 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die Festsetzung als Verkehrsfläche im Bebauungsplan soll beibehalten werden, 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.***

***Da der angesprochene Themenbereich jedoch insbesondere die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung berührt, besteht über die Hinweispflicht hinaus im Bauleitplanverfahren kein weiterführender Handlungsbedarf.***

Seitens des Fachbereichs **Leitstelle Umwelt** wird wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund der Ortsrandlage sollte zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin ein zumindest 7 - 8 m breiter Streifen als Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt und die Pflanzabstände angegeben werden. Nur bei entsprechender Festsetzung kann die Pflanzung als „Neuanlage von Feldgehölzen“ (Typ 02.400) mit 27 WP/m<sup>2</sup> eingestuft werden. Die als Symbol dargestellten Anpflanzungen werden zur Eingrünung als nicht ausreichend angesehen und stellen kein Feldgehölz in entsprechender Wertigkeit dar. Auch im Norden ist das Gebiet einsehbar, lediglich im östlichen Drittel liegt Wohnbebauung gegenüber. Hier ist zu überprüfen, inwieweit der Erhalt der Gehölze zumindest teilweise möglich ist, insbesondere der westliche Teil bietet sich an. Dies würde wiederum den Kompensationsbedarf reduzieren.

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

**Die 5 m breite Gehölzpflanzung entlang der südlichen Grenze wurde durch eine vor gelagerte 8 m breite geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen Strauch- und Baumarten ersetzt. Des Weiteren wurde aufgrund der angepassten Anpflanzung die Änderung der Bilanzierung nur auf die westlichen Gehölzpflanzungen bezogen. Hier wurde die Punktezahl entsprechend angepasst und mit 23 BWP/m<sup>2</sup> anstatt mit 27 BWP/m<sup>2</sup> berechnet.**

**Im westlichen Bereich wurde zumindest ein vorhandener Laubbaum zum Erhalt festgesetzt. Weitere Erhaltungsfestsetzungen entlang bspw. der nördlichen Grenze sind aufgrund der Erschließung des Gebietes nicht möglich.**

Um den Charakter der Straße zu erhalten, sollte sich die Baugrenze zur Straße hin am angrenzenden B-Plan „Am Belzbecker“ orientieren und etwas zurückgenommen werden (5 m statt 3 m).

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

**Die vorbereitete Baugrenze schließt an Straßenverkehrsflächen an, jenseits der Straße befindet sich ebenfalls Bebauung. Eine Rücknahme der Baugrenze würde somit bei gleichem Flächenbedarf einen Mehrbedarf an Grünlandinanspruchnahme in Richtung Süden mit sich bringen, was nicht wünschenswert ist.**

Nach § 81 (5) Nr. 5 HBO wurde festgesetzt, dass 30 % der Grundstücksfreifläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Nach § 8 HBO sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Aus diesem Grund könnte die „nicht überbaubare Fläche“ als „arten- und strukturarme Hausgärten“ eingestuft werden.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die Freiflächen werden als strukturarme Hausgärten mit 14 BWP/m<sup>2</sup> berechnet.**

Bei den Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird dargelegt, wieso an anderer Stelle kein kleinräumiges Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Hier sollten Gründe ergänzt werden, wieso überhaupt ein kleinräumiges Wohngebiet ausgewiesen wird, obwohl Baugrundstücke in bereits ausgewiesenen bzw. in Aufstellung befindlichen Wohngebieten, wie z.B. Westerfeld-West, zur Verfügung stehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Es gibt im Stadtgebiet sicherlich noch anderweitige Flächen für kleinräumige Siedlungserweiterungen. Diese besticht jedoch durch den verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand, die unmittelbare Anbindung an ein bestehendes Wohnbaugebiet „Am Belzbecker“ von 1970 zu dessen Entstehungszeitpunkt man bereits von einer möglichen Fortführung ausging. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Hunoldstaler Weg“ und darüber hinaus wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 13/1 „Erzkaut“, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 13.12.1974 umfasst. Der Bebauungsplan hatte vorhabenbezogenen Charakter und das Planziel der Ausweisung eines zweifach gegliederten Sondergebietes zur Schaffung von Baurecht für ein „Schulungs- und Freizeithem“. Gegenstand der Planung waren „Schulungs- und Unterkunftsgebäude“ sowie Flächen für nicht näher definierte „Erholungs- und Freizeitanlagen“. Der Bebauungsplan wurde nicht vollzogen und nach einem entsprechenden Antrag durch die Gemeinde Neu-Anspach mit Verfügung vom Regierungspräsidium Darmstadt am 13.01.1992 aufgehoben. Der Bebauungsplan dokumentiert jedoch grundsätzlich mögliches Baurecht. Ferner war der Bereich bereits Gegenstand einer Machbarkeitsstudie zur Ausweisung eines Baugebietes „Erzkaut/Belzbecker II“ (2005) und wurde auch hier als grundsätzlich geeignet eingestuft. Eine kleinräumige Erweiterung ist in diesem Bereich insofern darstellbar, zumal auch die im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die sämtlich einer Fortführung des**

**Verfahrens nicht entgegen stehen, dass das gewählte Plangebiet durchaus geeignet ist.**

Wie im Umweltbericht ausgeführt, sind zum Ausgleich des ermittelten Defizits externe Ausgleichmaßnahmen nötig, die Eingang in den Entwurf finden werden. Die externen Flächen sollten in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Sollte über die unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden Natur und Landschaft noch das Erfordernis eines weitergehenden Ausgleichs bestehen, so wird dieser über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach geregelt. Die Aufnahme einer externen Fläche ist insofern nicht erforderlich.**

Hinsichtlich der Angaben zur Darstellung im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2009 stimmen Begründung und Umweltbericht nicht überein, dies sollte redaktionell überarbeitet werden. Inhaltlich wird in diesem Punkt auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde verwiesen.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich einer einheitlichen Darstellung redaktionell überarbeitet.**

#### Artenschutz

Im Artenschutz-Kapitel des Umweltberichtes wird die Aussage getroffen, dass ein Teil der Gehölze soweit möglich erhalten werden sollte. Dieser Aussage wird sich angeschlossen. Sowohl aus Artenschutz-Gründen aber auch - wie oben dargestellt - zur Eingrünung sollten der Erhalt der Gehölze, soweit dies möglich ist, festgesetzt werden. Ohne eine entsprechende Festsetzung ist von einem vollständigen Verlust auszugehen und als Wirkung in die artenschutzrechtliche Vorprüfung einzustellen. Die Beurteilung „Sofern keine Arten in ungünstigem oder schlechtem hessenweiten Erhaltungszustand betroffen sind, sind keine erheblichen Konflikte erkennbar.“ stellt keine abschließende Beurteilung dar. Sollte die abschließende Beurteilung auf die Vorhabensebene abgeschichtet werden, ist dies unter den Hinweisen aufzuführen und den künftigen Bauherrn mitzuteilen.

**Der Anregung wird teilweise entsprochen.**

**Ein randlicher Laubbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren wurden die Anpflanzungsbereiche erweitert und naturnaher festgesetzt, wodurch sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial weiter reduziert.**

Es wird vorgeschlagen, die artenschutzrechtliche Empfehlung zum fledermausgerechten Neubau in die Hinweise zu übernehmen.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Der Fachbereich **Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz** verweist auf nachfolgend zusammengefasste Anforderungen zur Sicherstellung der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr, insbesondere für den Einsatz des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zur Rettung und Brandbekämpfung:

#### 1. Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere für die Feuerwehr Zu- und Durchgänge oder gegebenenfalls Zu-/ Durchfahrten zu Gebäuden und Flächen gemäß

den Anforderungen des § 5 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Dem ist bereits bei der Grundstücks- wie Straßenraumgestaltung im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

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

**Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über einen bereits bestehenden und ausreichend dimensionierten Weg der in Teilbereichen ausgebaut wird. Die Vorgaben sind insofern bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.**

## 2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 HBKG nach den Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dahingehend müssen im Löschbereich insgesamt mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) Wasser über 2 Stunden für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die geforderte Löschwassermenge kann seitens der Stadt Neu-Anspach sichergestellt werden.**

### **3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 14.12.2010, Zchn. N2-WV1 - sl**

Auf Ihre Anfrage vom 15.11.2010 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplans „Südlich Hunoldstaler Weg“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

In dem ausgewiesenen Bereich ist von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahme geplant. Wenn das Grundstück mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Erweiterung des Versorgungsnetzes notwendig. Wir bitten Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen.

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

Bitte fordern Sie sich unsere Bestandspläne in unserer Abteilung Zentrale Netzauskunft, ☎ 069 213-62633 oder über das Internet [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) an.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Bestandspläne werden angefordert und soweit erforderlich, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.**

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch darauf hinweisen, dass bei allen Baumaßnahmen unsere NRM-Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient (Norm 5.01.002), einzuhalten ist. Diese Norm können Sie sich bei oben genannter Internetadresse als PDF-Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz von Versorgungseinrichtungen der Mainova“ herunterladen. Die Technischen Bedingungen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabeln der Mainova sind hierbei zu beachten.

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

Bei zukünftig als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen ist zusätzlich die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, beachten Sie hierzu bitte den Punkt „Bepflanzung im Bereich der Leitungen und Kabel“ der oben genannten Norm.

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

**4. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 13.12.2010, Zchn. III 31.2-61d 02/01-85-**

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

Die geplante ca. 0,2 ha große Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen (neu veröffentlicht im StAnz. 37/2004 vom 13. September 2004) ausgewiesenen Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege und berührt einen Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Gegen die geplante Wohnnutzung bestehen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

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

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

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

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

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

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.12.2010 keine Anregungen vorgetragen, die dem Bebauungsplan grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

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

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

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

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des o. g. Bebauungsplanvorentwurfes durchgeführt.

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

**5. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KG  
Schreiben vom 18.11.2010**

von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

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

Im Planungsbereich des Neubaugebietes befinden sich keine Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co KG. Unsere Versorgung endet bei der Hausnr. 21. Die Versorgung der beiden Baugrundstücke ist von unserer Seite her möglich und wir hätten Interesse, diesen Bereich zu versorgen.

Über eine Einladung zu den Koordinierungsterminen mit den anderen Versorgern wären wir dankbar.

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

**6. Süwag Netz GmbH  
Schreiben vom 08.12.2010**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.11.2010, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan 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 o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

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

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

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel. 06172-962-177.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, bzw. abzuholen.

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

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

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

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

### **III. Entwurfsbeschluss**

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes unter Einschluss der Änderungen, die sich aus der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ergeben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

**Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

#### **3.4 Erneuerung von Straßen nach Prioritätenliste Festlegung der Maßnahmen 2011 Vorlage: 40/2011**

Die Mitglieder der Ausschusses regen an, bei der Planung alle Möglichkeiten zur Entschärfung der Fußgängersituation zu prüfen.

Bürgermeister Klaus Hoffmann sichert das zu.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, im Rahmen der Straßenerneuerung nach Prioritätenliste die Hauptstraße zwischen Reuterweg und Grundgasse zu sanieren.

Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 475.000 Euro.

Die entsprechenden Mittel stehen zum einen im Investitionshaushalt unter der Investitionsnummer I096203 SPL und im Ergebnishaushalt im Bereich Straßen, Wege, Plätze in ausreichender Höhe zur Verfügung.

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

#### **4. Mitteilungen 4.1 Mitteilungen des Magistrats Vorlage: 39/2011**

Die Stadt Friedrichsdorf hat das Ergebnis der Abwägung zu den von der Stadt Neu-Anspach vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan "Zentrum" zugestellt. Den vorgebrachten Anregungen wurde nicht gefolgt. Das Abwägungsergebnis ist der Mitteilung beigefügt.

#### **5. Anfragen und Anregungen**

Keine

Heinz Buhlmann bedankt sich für die Zusammenarbeit in der nun auslaufenden Legislaturperiode.



Heinz Buhlmann  
Vorsitzender

Viola Feldmann  
Protokollführerin