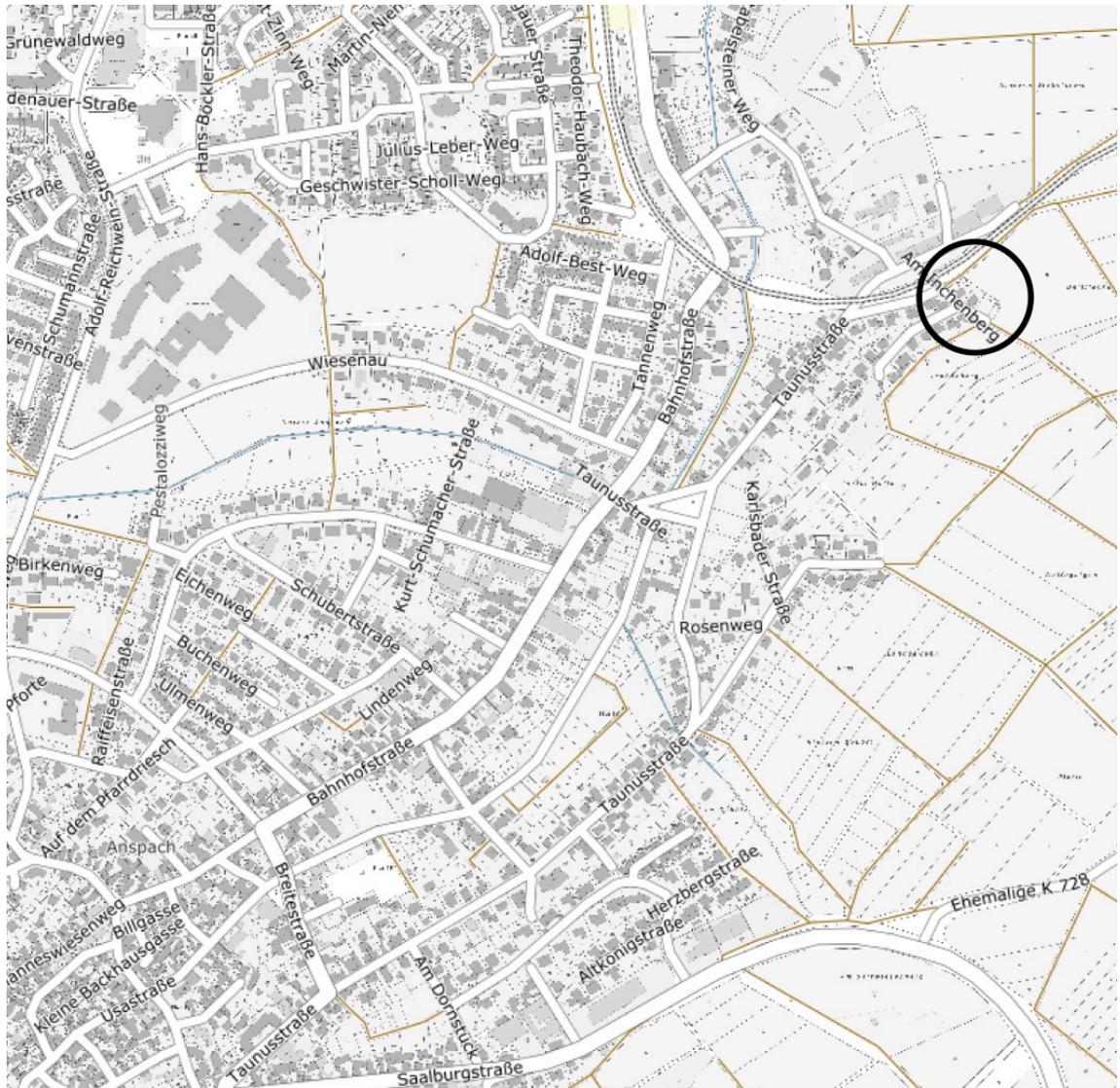


Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Am Inchenberg“



Bereich der Änderung

Begründung

Bearbeitung Büro Dr. Thomas / Bad Vilbel – www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: November 2019

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Lage und Abgrenzung.....	3
3	Verfahren.....	4
4	Planungsrecht.....	4
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan	4
4.2	Bebauungsplan „Am Inchenberg“	5
5	Bestand.....	6
5.1	Erschließung	6
5.2	Nutzung	7
5.3	Artenschutz / Potentialabschätzung	7
6	Planung.....	7
6.1	Textliche Festsetzungen	8
6.2	Ergänzende Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	8
7	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	8
7.1	Bestand	8
7.2	Planung	9
7.3	Ausgleich	9
8	Sonstige Rahmenbedingungen	10
8.1	Ver- und Entsorgung	10
8.2	Schutzgebiete.....	11
8.3	Kampfmittel, Altlasten.....	11
9	Flächenbilanz	11
10	Quellen	11

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung (M. 1/1.000)

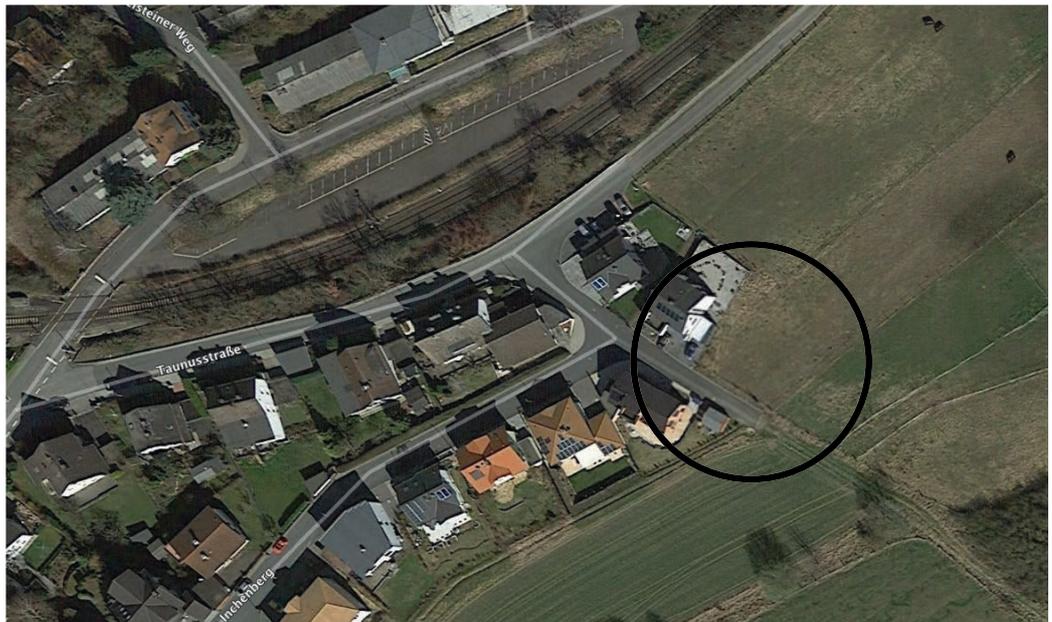
1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 26.06.2019 beschlossen:

1. den Bebauungsplan „Am Inchenberg“ 2. Änderung und Erweiterung nach § 2 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Verbreiterung des Baugrundstücks Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 Am Inchenberg in südöstliche Richtung um ca. 178 m². Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 68/1,

2. vor Einleitung des Verfahrens mit dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem die Kostenübernahme für das Bebauungsplanänderungsverfahren, die vollständige Übernahme der Straßenausbaukosten, ein infrastruktureller Folgekostenbeitrag und die Kosten für den Kanal- und Wasserbeitrag zu regeln sind.
3. Weiter beschließt die Stavo den infrastrukturellen Folgekostenbeitrag von ca. 4.515 € auf 10.000 Euro zu erhöhen.



Heutiger Bestand im Satellitenbild. Im Nordosten soll ein größeres Baugrundstück entstehen als in der rechtskräftigen Planung vorgesehen.

2 Lage und Abgrenzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im Stadtteil Anspach, Flur 10 und umfasst neben dem Flurstück 114 eine 7 m breite und ca. 25 m tiefe Teilfläche des Flurstücks 68/1. Durch die Einbeziehung dieses Flurstücks und die entsprechende Erweiterung des Geltungsbereichs kann die östliche Baugrenze unter Beibehaltung eines seitlichen Grenzabstandes von 3 m ebenfalls um 7 m ausgeweitet werden.

Außerdem wird vor der Erweiterungsfläche ein Abschnitt des dort verlaufenden Weps (54/2) in den Geltungsbereich einbezogen. Auf dieser ca. 28 qm großen Fläche soll die Straßenverkehrsfläche bis zur zukünftigen östlichen Grenze des Baugrundstücks verlängert werden, um die Erschließung in diesem Abschnitt zu sichern.

3 Verfahren

Die Planänderung wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB durchgeführt. Danach gilt für § 13 b BauGB bis zum 31. Dezember 2019 „§ 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“.

Die Voraussetzungen nach § 13 BauGB und § 13 a BauGB werden erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Nachverdichtung von Flächen dient und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Darüber hinaus können Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beim Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Außerdem gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wonach von den frühzeitigen Unterrichtungen und Beteiligungen abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

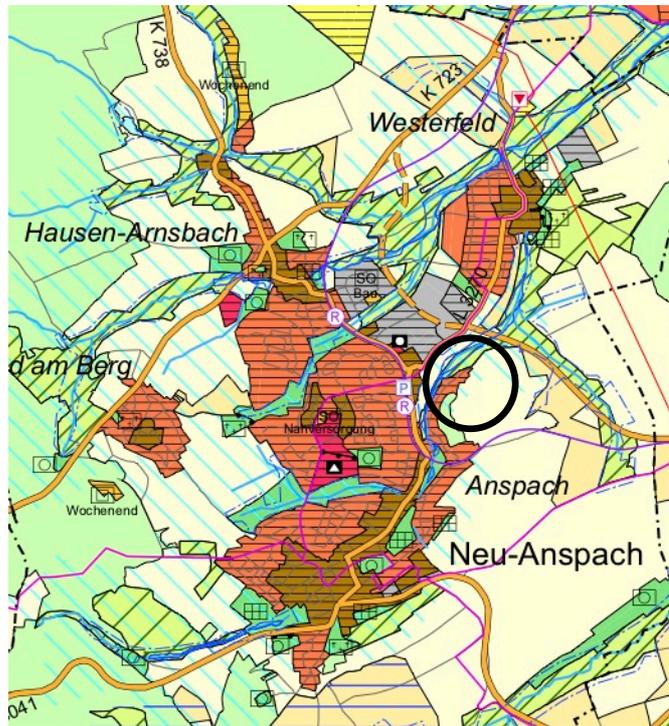
Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

Praktisch hat die Änderung und Einbeziehung die Neuzeichnung des betreffenden Bereichs zur Folge. Der neu gezeichnete Ausschnitt bezieht sich auf die in diesem Bereich bereits aktualisierte Liegenschaftskarte (Flurstück 114/ 1) und ersetzt in seinem Geltungsbereich diesen Teilbereich des alten Bebauungsplans.

4 Planungsrecht

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Änderungsbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Reg-FNP 2010) als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Die östlich angrenzenden Außenbereichsflächen sind „Flächen für die Landwirtschaft“, in einem Streifen im Nordwesten überlagert mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

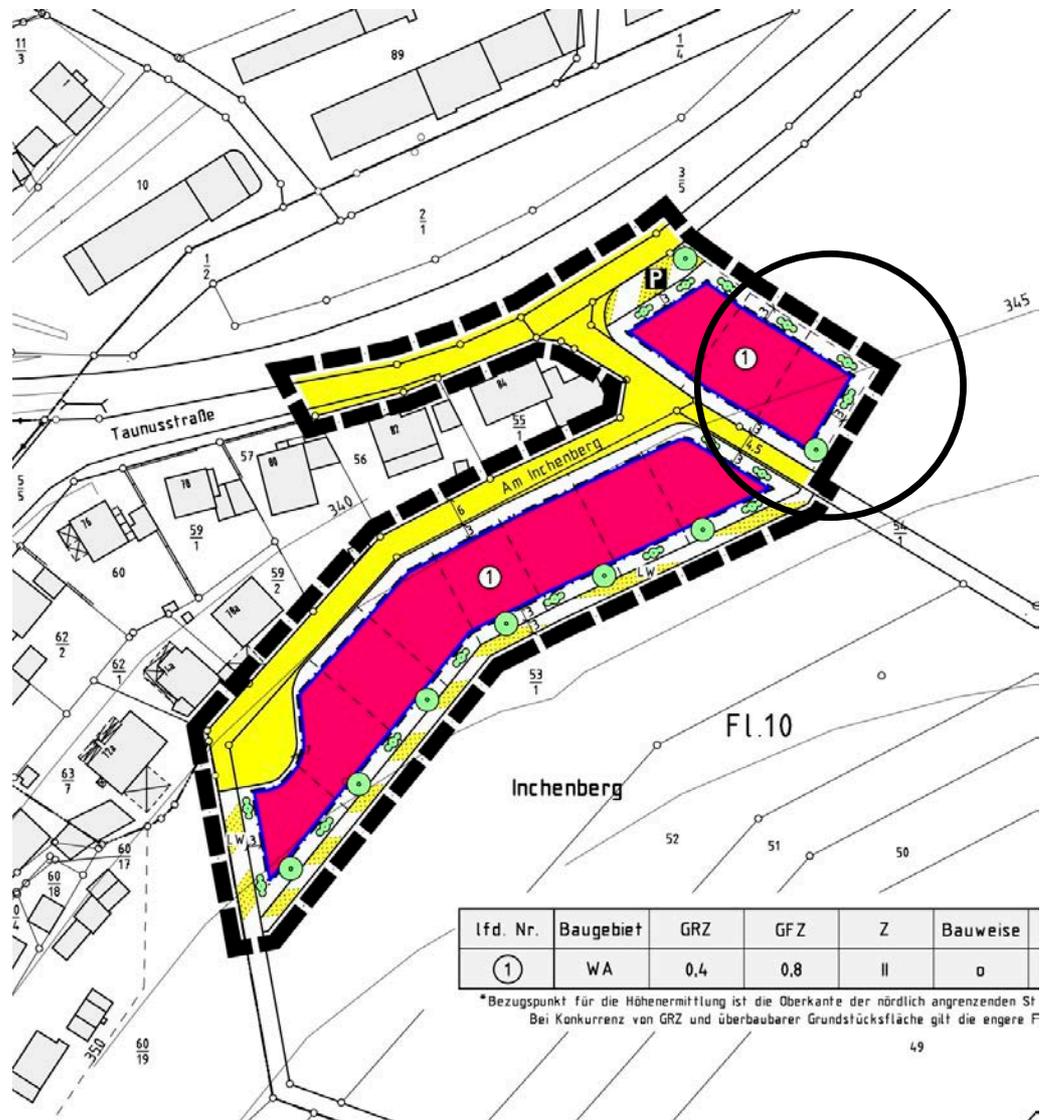


Ausschnitt aus dem RegFNP

4.2 **Bebauungsplan „Am Inchenberg“**

Der Bebauungsplan „Am Inchenberg“ wurde am 05.10.2008, eine 1. Änderung im Bereich des Wendehammers im Südosten am 14.01.2010 durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet mit den erschließenden Verkehrsflächen fest.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008

5 Bestand

5.1 Erschließung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist über die Straße „Am Inchenberg“ erschlossen und an die Tanusstraße angebunden. Die grundsätzliche Erschließungssituation wird durch die Planänderung nicht verändert. Lediglich eine geringfügige Verlängerung der vollständig ausgebauten Verkehrsfläche ist für die Erweiterungsfläche erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs ist ebenfalls gesichert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zur Bebauung vorgesehene Fläche wird durch die Änderung lediglich maßvoll, um eine 7 m breiten Streifen, vergrößert.

5.2 Nutzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist derzeit noch nicht bebaut. In der Nachbarschaft sind auf Basis des rechtskräftigen Plans die üblichen freistehenden Wohnhäuser auf kleinen Grundstücken entstanden.



Bestand am Ausbauende des nördlichen Astes der Straße „Am Inchenberg“

5.3 Artenschutz / Potentialabschätzung

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung war abzuschätzen

- ob im Gebiet und seinem näheren Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind,
- in wieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und
- wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope waren im Änderungs- und Erweiterungsbereich nicht zu erwarten, da es sich bei der derzeitigen Nutzung um Intensivgrünland handelt und sich davon kein Potenzial für Vorkommen geschützter oder nach den Roten Listen gefährdeter Pflanzenarten ableiten lässt.

Unabhängig davon, ist im Sinne des besonderen Artenschutzes allgemein darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu beachten sind. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen.

6 Planung

Die Planänderung und Erweiterung beschränkt sich auf eine Ausweitung der festgesetzten überbaubaren Flächen. Außerdem wird die öffentliche Verkehrsfläche für diesen Erweiterungsbereich geringfügig verlängert.

6.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Hinweisapparat werden nicht verändert. Gesonderte Festsetzungen, die nur den sehr kleinen Änderungs-/Erweiterungsbereich betreffen würden, sind nicht erforderlich und auch nicht zielgerecht. Eine Ergänzung für den Gesamtplan würde zu Auswirkungen auf die - auf Grundlage des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans – bereits genehmigten Nutzungen führen.

Somit gelten auch für den Änderungs- und Erweiterungsbereich die seinerzeit getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Befestigung von Freiflächen und Anpflanzung von Bäumen, zur Dachgestaltung, zur Einfriedung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Das gleiche gilt für die wasserrechtliche Festsetzung zum Niederschlagswasser, die nachrichtliche Übernahme zur Stellplatzsetzung und den Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern.

6.2 Ergänzende Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Im Rahmen der Behördenbeteiligung¹ wurden darüber hinaus Anregungen und Empfehlungen im Sinne des Naturschutzes vorgebracht, die planungsrechtlich nicht festzusetzen sind. Dies betrifft:

- die Erhaltung von gesundem Baumbestand,
- die Neuanpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude / Erschließungsstraßen,
- den gleichartigen Ersatz von abgängigen Gehölzen spätestens nach einem Jahr,
- die Anlage unbefestigter und begrünter Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 qm Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm für Bäume - in den ersten Jahren mit einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensämen,
- den Verzicht auf die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie bei der Anlage von Pflanzflächen,
- die Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude,
- das Anbringen von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse.

7 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

7.1 Bestand

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich in erster Linie um Intensivgrünland, das als Pferdekoppel genutzt wird. Das Grünland setzt sich aus weit verbreiteten Arten zusammen, die in der seinerzeitigen Begehung für den Bebauungsplan „Am Inchenberg“ bereits kartiert wurden. Diese Zusammensetzung findet sich auch auf dem schmalen Erweiterungstreifen. Durch die Straßenbaumaßnahmen hat sich auch die Zusammensetzung der ursprünglich in diesem Bereich befindlichen Wegränder verändert. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde die Bedeutung des Gebiets als gering bis mittel eingestuft, da die vorgefundenen allgemein verbreiteten Vegetationstypen nur eine geringe und mittlere Wertigkeit aufweisen.² An dieser Einschätzung hat sich in der Zwischenzeit nichts gravierendes verändert.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans wird ein Neueingriff in die Weidefläche auf 178 qm ermöglicht. Die als intensiv genutzte Weide (Nutzungstyp nach KV 2018: 06.220) mit 21 Wertpunkten zu bilanzierende Fläche hat damit eine Wertigkeit von **3.738** Biotopwertpunkten. Dazu kommt ein kleinerer Ein-

¹ Stellungnahme Hochtaunuskreis Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung vom 4.11.2019

² Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Inchenberg“ 2008

griff für die zu verlängernde Straßenverkehrsfläche. Dafür wird ein Feldweg überplant, der bis zu dem nach Westen abgehenden Randweg auf ca. 19 qm bereits asphaltiert (10.510 - 3 Punkte/qm) ist. Die restlichen 9 qm sind noch mit Gras (10.610 - 25 Punkte/qm) bewachsen. Daraus ergibt sich eine Wertigkeit von (57 + 225) **282** Punkten.

Insgesamt hat das Eingriffsgebiet somit eine **Bestandswertigkeit von 4.020** Biotopwertpunkten.

7.2 Planung

Die Erweiterungsplanung bereitet auf zusätzlich 178 qm eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Danach können auf 40 % dieser Fläche zusätzliche Wohngebäude entstehen. Diese nicht begrüneten Dachflächen 10.710 gehen mit einer Wertigkeit von 3 Punkten / qm in die Bilanzierung ein.

Zusätzlich können weitere 20 % der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen genutzt werden.

Für die Restflächen (nicht baulich genutzt / nicht ausdrücklich zu begrünen) wird angenommen, dass sie unversiegelt bzw. wasserdurchlässig angelegt werden und zumindest teilweise bepflanzt werden. Dies verlangt auch eine textliche Festsetzung des rechtskräftigen Plans, nach der 30 % der Freiflächen zu bepflanzen sind. Daher wird der Wert der Nutzungstypen 10.530 und 11.221 gemittelt und mit 10 Punkten / qm berechnet.

Die Hausgärten (11.221) gehen mit 14 Punkten pro qm in die Bilanzierung ein.

Die 40 % der 178 qm großen Fläche (71 qm x 3 Punkte) ergeben danach einen Wert von **213** Punkten.

Die 20 % Überschreitung (36 qm x 3 Punkte) durch Nebenanlagen etc. ergeben **108** Punkte.

Die Wertigkeit der Hausgärten (30 % der Freiflächen 21 qm x 14 Punkte) beträgt **294** Punkte.

Für die Restflächen (70 % der Freiflächen 50 qm x 10 Punkte) lassen sich **500** Punkte anrechnen.

Dazu kommt die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche um 28 qm. Dieser asphaltierte Bereich (10.510 – 3 Punkte/qm) geht mit 84 Punkten in die Bilanzierung ein.

Insgesamt ergibt sich durch die **ermöglichten Eingriffe eine Wertigkeit von 1.199 Biotopwertpunkten** auf der Erweiterungsfläche.

Das Biotopwertdefizit beträgt somit **2.821 Punkte** (70 % der Gesamtwertigkeit).

7.3 Ausgleich

Das Defizit von 2.821 Punkten wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Dazu ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Abbuchungsantrag zu stellen.

Die dafür im Ökokonto genannte Maßnahme zur „Wiederherstellung historischer Waldnutzung (Eichenmischwald in Niederwald)“ liegt in der Gemarkung Anspach, Flur 30, Flurstück 66/9. Für die Bebauungsplanänderung wird lediglich der erforderliche Teilwert der Maßnahme abgebucht.



Ökokonto Maßnahme

8 Sonstige Rahmenbedingungen

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs ist grundsätzlich über bestehende Anlagen gesichert.

Abwasser: Von Seiten des Abwasserverbandes Oberes Usatal wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung³ zur übergeordneten Entwässerung festgestellt, „dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose als Bestand bereits berücksichtigt wurde“. Insgesamt wird in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Versorgung: Von Seiten der Versorger wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung⁴ auf vorhandene Versorgungsleitungen und die zu beachtenden Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter, insbesondere auch bezüglich Baumpflanzungen, sowie auf die erforderlichen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern hingewiesen.

³ Stellungnahme Abwasserverband Oberes Usatal vom 6.11.2019

⁴ Stellungnahmen Syna vom 1.10.2019, und Netzdienste Rhein-Main vom 31.10.2019

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

8.2 Schutzgebiete

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

8.3 Kampfmittel, Altlasten

Altlasten: Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes.⁵ Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, zu beteiligen. Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie mitzuteilen.

Kampfmittel: Im Rahmen der Behördenbeteiligung⁶ wurde von Seiten des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch keine sonstigen Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Falls entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9 Flächenbilanz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden ca. 206 m² einbezogen. Der Geltungsbereich des gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereichs ist 614 m² groß.

10 Quellen

Der Bearbeitung der Planung lagen unter anderem zugrunde:

- Diverse Unterlagen der Stadt Neu-Anspach, vor allem der rechtskräftige Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht 2008

⁵ Stellungnahme Regierungspräsidium vom 14.11.2019

⁶ Stellungnahme RP-Kampfmittelräumdienst vom 4.11.2019