

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses  
vom Mittwoch, den 05.02.2020.

### 2.3 60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Vorlage: 301/2019

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

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

##### 1. Syna GmbH Schreiben Vom 01.10.2019, AZ.: Jürgen Fischer

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

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

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

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

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

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

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

***Da die vorhandenen Erdkabel der Syna gemäß beigefügtem Plan knapp entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, wird ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, dass bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss und dass bei geringeren Abständen die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen sind.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.***

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

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

## **2. Regierungspräsidium Darmstadt** **Schreiben vom 18.11.2019, AZ.: III 31.2 – 61d 02/01**

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

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

### Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. 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, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

***Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.***

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

### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen heran gezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
  - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
  - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
  - In der Datenbank vorliegende Informationen
  - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

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

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

### **3. HTK – Der Kreisausschuss**

**Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: 60.00.06-267**

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in der Innerortslage von Westerfeld eine Bebauung in zweiter Reihe innerhalb von zwei Gartengrundstücken zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,83 ha. Mit diesem Bebauungsplan wird in dem von der Planung betroffenen Teilbereich der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bächweg“ von 1963 in seinen Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder umgesetzt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt, sodass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Luditzer Straße/Schlesierstraße“. Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes mit zwei Bauplätzen.

Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

#### Textliche Festsetzungen

Im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (H80) sollte es in der textlichen Festsetzung Punkt B) Nr. 4 heißen: „...Grundstücksflächen sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen.“

Für die definierte Gehölzfläche sollte die Anzahl an Gehölzen 1 Baum/10 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/1 m<sup>2</sup> betragen. Darüber hinaus sollte die Anlage von Schotter-/Steingärten nicht erlaubt werden.

**An der Festsetzung wird festgehalten, da der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Bächweg“ keine Vorgaben zur Grundstücksgestaltung macht, und die Grundstückseigentümer daher nicht über das gewählte Maß in der Grundstücksgestaltung eingeschränkt werden sollen.**

Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht ergibt der letzte Satz der gestalterischen Festsetzung Punkt B) Nr. 5 nur Sinn, wenn es heißt: „...dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.“

**Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung der Formulierung, die keiner erneuten Offenlage des Planentwurfs bedarf.**

Die Hinweise auf den Artenschutz unter der Festsetzung Punkt D) Nr. 2 sind im Sinne der unten aufgeführten Punkte zu ergänzen.

#### Durchgrünung des Gebietes

Grünflächen (hier private) sind i. d. R. gestaltete, überwiegend unversiegelte Freiflächen ohne größere bauliche Einrichtungen. Wünschenswert wäre es demnach, entsprechende Festsetzungen auch für die privaten Grünflächen zu treffen, die zum einen größere bauliche Anlagen ausschließen und zum anderen Pflanzbindungen und/oder Anpflanzungsmaßnahmen vorsehen. Auch der Landschaftsplan sieht einen Erhalt der Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

**Im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Bächweg“ sind die Flächen außerhalb der Baugrenze als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gartenhütten sind in diesem Bereich jedoch vorhanden. Pflanzbindungen und/oder Anpflanzungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.**

**Um die Grundstückseigentümer gegenüber dem vorherigen Stand nicht weiter einzuschränken, wird auf solche Festsetzungen verzichtet.**

#### Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte können unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden. Laut Unterlagen fand lediglich eine Begehung zur Erfassung der vorkommenden Arten im August 2019 statt. Diese nur einmalige und innerhalb eines zum Nachweis von geschützten Tierarten suboptimalen Zeitraumes durchgeführte Erfassung reicht nicht aus, um Artenvorkommen sicher ausschließen zu können. Diese Erfassung kann daher bestenfalls als Strukturkartierung dienen, um eine „Worst-Case-Betrachtung“ im Hinblick auf potentiell vorkommende Arten durchzuführen.

Aufgrund der aktuell bestehenden Lebensraumausstattung im Plangebiet ist als Abwägungsgrundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten/-gruppen Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Hierfür wird auf den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen, innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten insbesondere die folgenden Fragestellungen geklärt werden:

1. Sind planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum zu erwarten und sind Lebensraumverluste (Nester, Baumhöhlen/-spalten), erhebliche Störungen oder eine Erhöhung des Tötungsrisikos möglich?
2. Sind Fledermäuse im Wirkraum zu erwarten und sind
  - a. Quartierverluste z. B. durch Überbauung von höhlen- und spaltenreichen Altbaumbeständen
  - b. erhebliche Störungen insbesondere von lärm- und lichtempfindlichen Fledermausarten oder ist
  - c. die Erhöhung des Tötungsrisikos z. B. durch Beeinträchtigung/Veränderung von Flugrouten oder bedeutsamer Nahrungshabitate wie Hecken, Waldränder, Alleen, Streuobstgürtel etc. möglich?

Ohne die vorherige Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ist von einem Worst-Case- Szenario auszugehen, womit verbunden eine ganze Reihe artenschutzfachlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen wäre (siehe folgende Auflistung).

***Auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird verzichtet und in Annahme des Worst-Case-Szenarios die aufgeführten artenschutzfachlich relevanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Hinweisteil der Textfestsetzungen sowie in den Landschaftsplanerischen Beitrag aufgenommen.***

#### Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind im Sinne der unten beschriebenen Maßnahmen zu kompensieren.

Beschränkung der Rodungszeiten für alle höhlenfreien Gehölze. Diese Maßnahme ist bereits als Hinweis aufgenommen.

Beschränkung der Abrisszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassaden der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen, sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen.

Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme siehe unten) zu veranlassen. Der Eingriff in die Bestandsgebäude ist im Zeitraum Februar/März oder Oktober/November, außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen.

Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten: Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Igel und Siebenschläfer) ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in angrenzende Gärten umzusetzen.

#### Kompensationsmaßnahmen

Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen, unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen und der UNB in Form eines Ergebnisberichtes nachgewiesen werden.

Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sowie Gebäudequartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallende Baumhöhle.

Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Alle Gehölzanzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme von Hinweisen zu allen denkbaren Handlungsmöglichkeiten wird kritisch gesehen, da der Bebauungsplan so überfrachtet wird und bei einer Vielzahl von Hinweisen der einzelne Hinweis umso weniger Beachtung findet.***

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung oem. 6 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** gibt es folgende Anregungen:

#### 1) Zu Allgemein

Die Flurstücke 25/1,25/3,25/4, 26,27,28,29, 31/1, 31/2 und 31/3 sind Bestandteil dieses Entwurfes des Bebauungsplanes „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ und zusätzlich Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ von 1963. Die Bebauungspläne weisen, insbesondere bei den überbaubaren Flächen, unterschiedliche Festlegungen auf. Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ hebt nicht die Festlegung des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ auf, daher werden beide Bebauungspläne bei der Prüfung berücksichtigt. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bächweg“<sup>1</sup> zu ändern.

***Dieser Rechtsauffassung wird nicht gefolgt. Ein neuer Bebauungsplan verdrängt grundsätzlich den alten Bebauungsplan. Dies wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 16.05.2017 (4 B 24.16) bestätigt. Der Bebauungsplan „Am Bächweg“ verliert somit für den Bereich des Bebauungsplans „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ seine rechtliche Wirkung.***

***In der Begründung des genannten BVerwG-Beschluss heißt es, dass ein alter Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung verliert, wenn eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort. Möchte die Gemeinde diese Rechtsfolge vermeiden, sollen mithin die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans auf jeden Fall - und sei es bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans auch ersatzlos - beseitigt werden, muss sie einen - im textlichen Teil des Plans zum Ausdruck zu bringenden - Aufhebungsbeschluss fassen. Ein solcher selbständiger Aufhebungsbeschluss muss erkennen lassen, dass er auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten.***

***Die Kommune hat somit die Möglichkeit, den alten Bebauungsplan für den Bereich des neuen Bebauungsplans aufzuheben, was im Plan zum Ausdruck gebracht werden muss. Sollte der neue Bebauungsplan wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam werden, gilt in diesem Fall kein Bebauungsplan für den betroffenen Bereich. Die andere Möglichkeit ist es, den alten Bebauungsplan „unter“ dem neuen Plan unberührt zu lassen. Sollte der neue Bebauungsplan wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam werden, gilt in diesem Fall der alte Bebauungsplan für den betroffenen Bereich weiter. Die Stadt Neu-Anspach entscheidet sich im vorliegenden Verfahren für die letztere Möglichkeit.***

#### 2) Zu Textfestsetzung: A) 1. Art der Nutzung

In den Textfestsetzungen unter Punkt A) 1. „Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO“ ist beschrieben „Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werde die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Dieses könnte missverstanden werden, daher empfehlen wir die Formulierung zu überprüfen und ggf. in „... die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht zulässig“ zu ändern.

***Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung der Formulierung, die keiner erneuten Offenlage des Planentwurfs bedarf.***

#### **4. Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: PTI 34, PB3, Markus Swientek**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.***

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Keine vorhanden

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