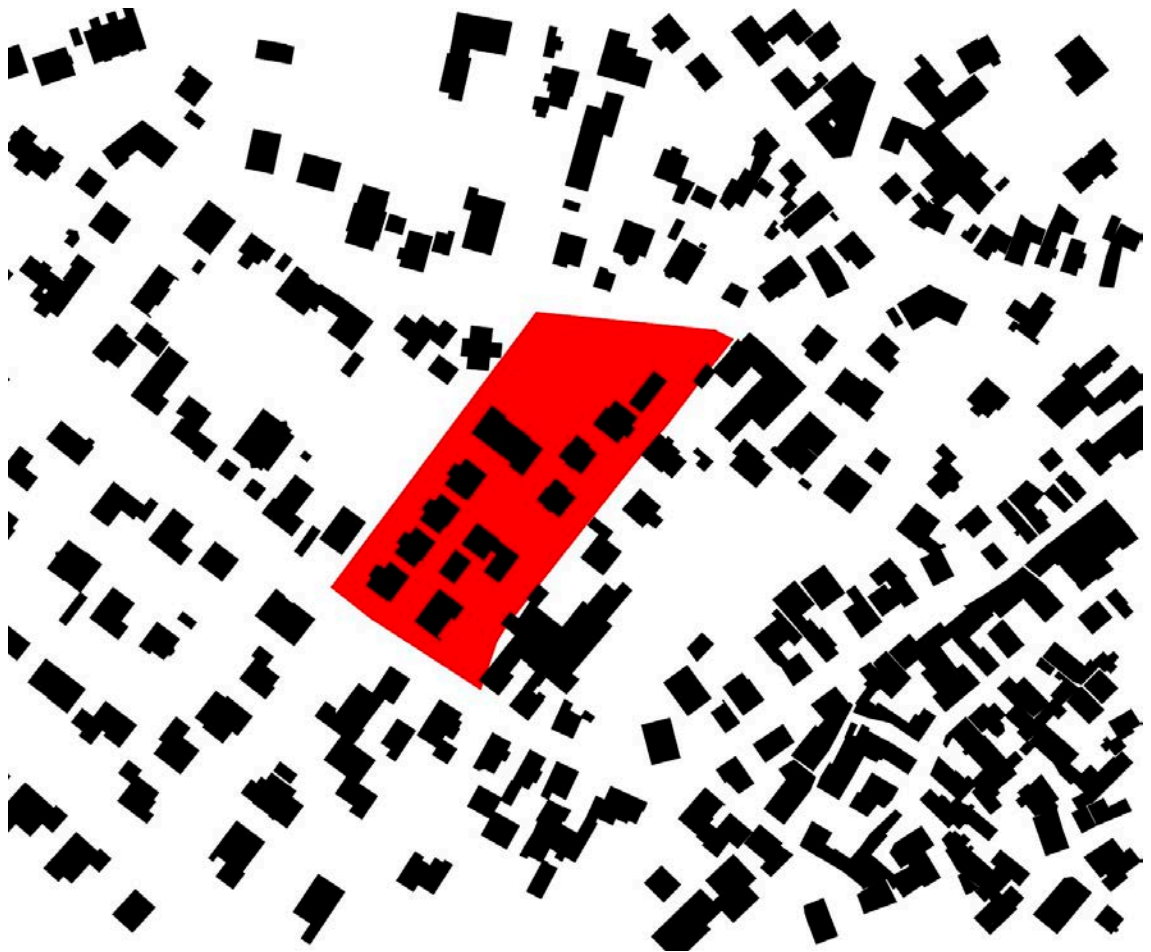


Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach
Bebauungsplan „Am Belzbecker“, 7. Änderung
B E G R Ü N D U N G



Schwarzplan mit Geltungsbereich – rechts unten beginnt die alte dörflich strukturierte Mitte von Neu-Anspach

Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Mai 2021



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Lage und Größe des Plangebiets.....	3
1.3 Verfahren.....	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan.....	4
2.2 Plangeschichte des Bebauungsplans „Am Belzbecker“.....	4
3 Sonstige Rahmenbedingungen	5
3.1 Erschließung	5
3.2 Wasserrechtliche Belange	5
3.3 Ver- und Entsorgung	6
3.4 Immissionsschutz.....	7
3.5 Altlasten	7
3.6 Kampfmittel	7
4 Bestand.....	8
5 Planung.....	8
5.1 Erschließung	8
5.2 Planungsrecht	9
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung.....	9
5.4 Festsetzungen nach Landesrecht	10
5.5 Allgemeine Hinweise	11
6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Artenschutz.....	11
6.1 Eingriff / Ausgleich	11
6.2 Artenschutz	11
7 Quellen.....	12

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Schalltechnische Stellungnahme



1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Belzbecker“ gefasst.

Ziel der Planung ist es, in einem bisher als Mischgebiet, „MI“ i.S. von § 6 BauNVO Allgemeines Wohngebiet „WA“ i.S. von § 4 BauNVO, festzusetzen. Damit soll eine Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Anspach, in der Flur 15 und umfasst die Wegeparzellen 71, 60/1 und 60/2 sowie die Flurstücke 60/3, 60/5, 60/6, 86/3 – 86/12, 87/1, 88 und 89. Das Plangebiet ist gut 7.000 qm groß.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

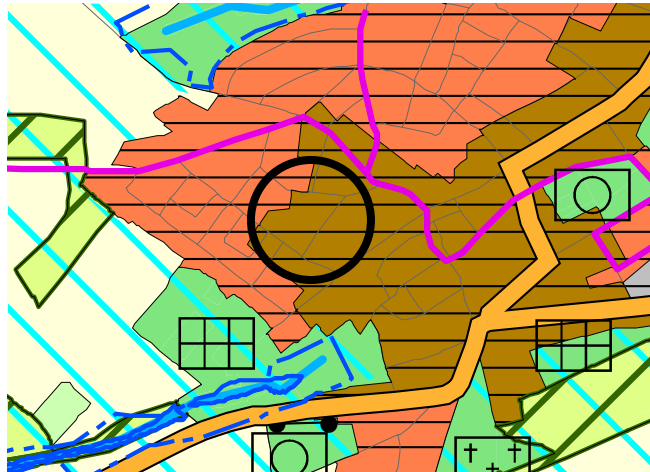
Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans können im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

Darüber hinaus gelten - für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm - Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.



2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan



Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem RegFNP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

2.2 Plangeschichte des Bebauungsplans „Am Belzbecker“

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Belzbecker“ aus dem Jahr 1971.

Die Flächen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzbecker“ sind größtenteils, den getroffenen Festsetzungen entsprechend, bereits baulich genutzt.

Für den Bebauungsplan wurden seither 6 Änderungsverfahren durchgeführt, die meist nur kleinere Bereiche des Gesamtbereichs betrafen und aufgrund konkreter Planungerfordernisse notwendig waren:

1. Änderung (rechtskräftig seit 1975): Erweiterung der überbaubaren Fläche des Flurstücks 17/2 (17/3).

Änderung 1a (13.06.1983): Aufhebung der Festlegung „Fußweg“ Am Belzbecker (Flst. 39/5). Änderung 1b (30.01.1989): Reduzierung der Wegeparzelle Flst. 9/2 von 8,00m auf 5,50m.

2. Änderung (04.07.1995): teilräumliche Umwandlung von Reines Wohngebiet in Besonderes Wohngebiet und die Einbeziehung der Abrundungssatzung am Ende des Hunoldstaler Weges.

3. Änderung (1998): Aufnahme eines Baufensters am Ende der Heinrich-Heine-Straße.

4. Änderung (2004): teilräumliche Umwidmung des Mischgebietes zwischen Hohlweg und Johanniswiesenweg in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Modifikation des Maßes der baulichen Nutzung und eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

5. Änderung (2009): Aufgabe einer Verkehrsfläche zu Gunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches i.S. einer Arrondierung und die Modifikation der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (23.02.2014): Einbeziehung des Flurstücks Nr. 18/1, um das Baurecht für ein Wohngebäude zu schaffen.

Auch die 7. Planänderung betrifft nur einen Teilbereich des Gesamtplans von 1971, der durch die Wegeparzellen 60/1 und 60/2 im Südosten, 71 im Nordwesten und die Straßen „Hohlweg“ im Norden und „Johanneswiesenweg“ im Südwesten eingegrenzt wird.

3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

Derzeit ist der Änderungsbereich einerseits über den im Norden verlaufenden Hohlweg erschlossen, - eine schmale Wohnstraße mit 2-Richtungsverkehr, in der abschnittsweise längs des Straßenverlaufs geparkt werden kann. Der im Südosten verlaufende Weg ist eine Privatstraße und derzeit etwa in der Mitte zwischen dem Hohlweg im Norden und dem Johanneswiesenweg im Südwesten durch ein Tor geschlossen. Im Nordwesten sind Hohlweg und Johanneswiesenweg durch einen Fußweg verbunden. Der südliche Teilbereich ist an den Johanneswiesenweg angebunden.

Die für das Gebiet namensgebende Straße „Am Belzbecker“ liegt als Parallelstraße des Johanneswiesenweges weiter im Südwesten und spielt im Zusammenhang mit der aktuellen Änderungsplanung keine Rolle.

3.2 Wasserrechtliche Belange

Zisternensatzung

Hingewiesen wird auf die Zisternensatzung der Stadt. Danach hat jede Bauherrschaft bei der Ausführung ihres Bauvorhabens eine Niederschlagswassersammelanlage nach Maßgabe der Satzung zu errichten und das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen und ein Gebäude oder Gebäudeteile mit mehr als 50 qm Grundfläche errichtet wird. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/qm neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Die in der Satzung genannten Ausnahmen und Befreiungen, die Bemessungsvorschriften und die Ausführungen zu Bau und Betrieb sind zu beachten.

Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Bodenversiegelung

Durch textliche Festsetzungen soll die Versiegelung der Flächen reduziert werden. Danach sind PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen. Außerdem sind die Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).



3.3 Ver- und Entsorgung

Regenwasser: Grundsätzlich ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen in der Zister-nensatzung der Stadt geregelt. Darüber hinaus ist Niederschlagswasser von Freiflächen ortsnah zu ver-sickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schmutzwasser: Aufgrund der weit fortgeschrittenen Bebauung und des schon seit vielen Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplans ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsor-gung auch im Änderungsbereich gesichert werden kann. Der Abwasserverband Oberes Usatal hat im Rahmen der Offenlage mitgeteilt, „dass das betreffende Planungsgebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose bereits berücksichtigt ist.“ In dem Schreiben wurde festgestellt, dass der Anschluss an die be-stehenden Netze keine wesentlichen Auswirkungen auf das Entwässerungssystem haben wird.¹

Die Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Anlagen im Mischsystem. Die Anschlussmöglichkeiten sind über den Hohlweg und den Johanneswiesenweg gegeben.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Privatweg ist im Privateigentum inklusiv der dort verlegten Schmutz-wasserleitungen. Über Dimension, Art und bestehende Anschlüsse kann von Seiten der Stadt Neu-Anspach keinerlei Auskunft erteilt werden. Anschlüsse an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal sind privatrechtlich abzustimmen.

Wasserversorgung / Löschwasser: Auch die Wasser- und Löschwasserversorgung des Änderungsbe-reichs ist durch die rechtskräftige Planung und die Ausbaumaßnahmen im Zuge der Bebauung gegeben. Die Anschlussmöglichkeiten sind über den Hohlweg und den Johanneswiesenweg gegeben.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Privatweg ist im Privateigentum inklusiv der dort verlegten Wasser-leitungen. Über Dimension, Art und maximale Liefermenge kann von Seiten der Stadt Neu-Anspach kei-nerlei Auskunft erteilt werden.

Leitungen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Gasver-sorgungsleitungen der Netzdienste Rhein-Main GmbH und Kabel der Syna GmbH. Die Lage der unterir-disch verlegten Versorgungseinrichtungen sind teilweise gemäß der rechtskräftigen Planung in die Plan-zeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Die Sicherung der Versorgungsanlagen, die in dem Flurstück 86/7 verlaufen, ist durch Grundstückszu-ordnungen geregelt. Die Parzelle ist „geviertelt“ und die Nutzungsrechte sind über Grunddienstbarkeiten sichergestellt. Für andere, in den Verkehrsflächen verlegte Leitungen, ergeben sich keine planungsrecht-lich relevanten Auswirkungen.

Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen und Baumaß-nahmen sind die geltenden Regelwerke und erforderlichen Schutzabstände zu beachten und abzustim-men.

¹ Stellungnahme Abwasserverband Oberes Usatal vom 14.04.2021



3.4 Immissionsschutz

Um für die geplante Wohnnutzung zu klären, ob aufgrund der im östlich angrenzenden Bereich befindlichen zwei Schreinereien mit immissionsrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, wurde bereits im Vorfeld der Änderungsplanung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Für die schalltechnische Stellungnahme der Technischen Überwachung (TÜV) Hessen vom 08.11.2019 wurde die Vereinbarkeit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung von MI in WA mit den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen der beiden Schreinereibetriebe untersucht.

Aufgrund der Ortsbesichtigungen und Messungen von Immissionspegeln der Geräuschquellen wurde folgendes Fazit gezogen:

„Auf der Grundlage des Vororttermins sowie der durchgeführten Immissionsmessungen kann ausgesagt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Belzbecker" 7. Änderung im Stadtteil Anspach auch der Immissionsrichtwert für die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) sicher eingehalten wird. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen dem Betrieb der beiden Schreinereien Rainer Dittmar im Johanneswiesenweg 34 sowie Jacob Urban & Söhne im Hohlweg 7 und der Wohnnachbarschaft im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes ist somit auch dann nicht zu erwarten, wenn die Gebietsausweisung von Mischgebiet MI auf Allgemeines Wohngebiet WA geändert wird.“²

3.5 Altlasten

Textlich wird auf die grundsätzliche Möglichkeit hingewiesen, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden können. Bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen sind daher unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3.6 Kampfmittel

Im Rahmen der Offenlage wurde vom Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt mitgeteilt, dass über den Änderungsbereich aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.³

² Schalltechnische Stellungnahme, TÜV Hessen, 2019

³ Stellungnahme Kampfmittelräumdienst RP Darmstadt vom 13.04.2021



4 Bestand

Gebiet

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Prägend sind 1-2-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern. Der nordwestliche, an den Hohlweg anschließende Gebietsteil ist noch unbebaut. Es handelt sich um eine Zierrasenfläche, deren Gehölzbestand sich auf 3 kleine mittig stehende Obstbäume beschränkt. Dieser Bereich ist überwiegend durch eine ca. 2 m hohe Hecke eingefasst. Im Nordwesten gibt es ein ebenso hohes, blickdichtes Tor.

Im Anschluss an diesen unbebauten Bereich liegt eine Reihenhausergruppe mit 4 Häusern, die über eine Stichstraße vom Hohlweg her erschlossen ist.



Links: Hohlweg, Blick nach Westen, Rechts der unbebaute Teil des Plangebiets. Im Anschluss an die Grundstücksgrenze die Zufahrt zu den 4 Reihenhäusern, davor verläuft die Fußwegverbindung zwischen Hohlacker und Johanneswiesenweg.

Umgebung

Bei der Umgebung handelt es sich allseits um eine ähnliche Wohnbebauung. Die etwas anders, dichter und dörflich strukturierte Ortsmitte von Neu-Anspach beginnt erst südöstlich des abknickenden Johanneswiesenweges.

5 Planung

5.1 Erschließung

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist über den Johanneswiesenweg und die davon abgehenden Wege bzw. privaten Erschließungsflächen erschlossen. Der nördliche Teil, also der Bereich, in dem sich vornehmlich die Veränderungen vollziehen werden, sind an den Hohlweg angebunden. Auch hier gibt es private Erschließungsflächen für die in der Gebietsmitte liegenden Wohngrundstücke.

Die entlang der nordwestlichen und südöstlichen Gebietsränder verlaufenden Wege werden auch weiterhin als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der nordwestliche Weg mit der Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg, der südöstliche als Privatweg.



5.2 Planungsrecht

Art der baulichen Nutzung

Analog zu dem westlichen Teil des Änderungsbereichs wird nun auch der nördliche und südöstliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung einschränken würden, werden nicht getroffen. Ein Ausschluss von Nutzungen ist aufgrund der Standortbedingungen im Gebiet selbst und im Umfeld sowie der ursprünglichen Festsetzung als Mischgebiet städtebaulich nicht zu begründen.

Maß der baulichen Nutzung

Ebenfalls abgeleitet von den Festsetzungen im südwestlichen Gebietsteil werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit bleiben die Festsetzungen zu GRZ und GFZ auch weiterhin unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und ermöglichen eine dem Umfeld angepasste Ausnutzung der Baugrundstücke und Dichte.

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

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird ersatzlos gestrichen, da eine solche Vorgabe mit dem Ziel der Wohnraumbeschaffung nicht vereinbar und nicht mehr zeitgemäß ist. In diesem Sinne wird auch keine Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden mehr vorgegeben.

Bauweise

Übernommen von den Festsetzungen der 4. Planänderung sind Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, die eine an die Umgebung angepasste Überbauung der noch ungenutzten Grundstücksflächen zulassen.

Ergänzend textlich klargestellt wird, dass Staffelgeschosse allseitig mindestens 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen sind. Die Hinweise, dass die Staffelgeschossebene die jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss ist und Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse nicht zulässig sind, dienen ebenfalls der Klarstellung und sollen die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft begrenzen.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

Um die Eingriffe im Änderungsbereich zu minimieren werden Festsetzungen getroffen, wonach Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Anzulegen sind dabei z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster.



Um eine dem Standort angemessene Bepflanzung zu erreichen wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Dabei sind die Artenlisten zu beachten. Außerdem wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei allen Anpflanzungen die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten sind.

5.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Die Festsetzungen zum Bauordnungsrecht sind aus den rechtskräftigen Planungsständen übernommen und sollen die Gestaltungselemente von baulichen Anlagen und Freiflächen vereinheitlichen. Dies soll im Hinblick auf die größtenteils bereits vorhandene Bebauung zu einem homogenen Gesamterscheinungsbild beitragen und betrifft im Einzelnen:

Dächer

Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45° sind zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Dacheindeckung wird auf Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit beschränkt. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung und extensiven Begrünung gelten auch für Garagen und Carports. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt werden.

Einfriedungen und Stützmauern

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig.

Stützmauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu beranken.

Freiflächen

Um die Versiegelung von Freiflächen zu minimieren, sind PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen. Außerdem sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten zu bepflanzen, um ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung zu erreichen. Dabei können blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Darüber hinaus sind frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.



5.5 Allgemeine Hinweise

Durch allgemeine Hinweise wird auf die außerhalb des Planungsrechts zu beachtenden Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Vorgaben hingewiesen. Dies betrifft die Stellplatzsatzung und die Zisternensatzung der Stadt, den Umgang mit Bodendenkmälern und Altlasten, die Behandlung von Niederschlagswasser und die Beachtung vorhandener Leitungen.

Klargestellt wird, dass die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätze durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach, in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung, unterstützend ergänzt werden.

Außerdem wird allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Anlage von Grün- und Freiflächen auf die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden sollte, da diese Stoffe den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen verhindern. Das gleiche gilt auch für die Anlage von Schottergärten.

6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Artenschutz

6.1 Eingriff / Ausgleich

Aufgrund der Regelungen des vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Da die Änderungsplanung nicht mit einer Erhöhung der baulichen Nutzung einhergeht, bleiben die nach der rechtskräftigen Planung möglichen Eingriffe unverändert. Auch die zukünftige Art der baulichen Nutzung lässt keine zusätzlichen Eingriffe erkennen. Zudem gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist keine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen der Planänderung erforderlich.

Angeregt wird, die auf dem noch nicht baulich genutzten Grundstücksteil befindlichen Gehölze möglichst zu erhalten.

6.2 Artenschutz

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Bebauung und dem geringwertigen Grünbestand im noch nicht baulich genutzten Änderungsbereich, ist nicht davon auszugehen, dass Eingriffe erfolgen, die für den Artenschutz von Relevanz sind.

Ungeachtet dessen werden Hinweise zum Artenschutz gegeben die verhindern sollen, dass baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auftreten.

Danach sollten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenchutz Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Das gleiche gilt für Abrissarbeiten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.



Auch hier ist zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogel- und Fledermausarten, betroffen sein können.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist u.U. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Im Falle von Baumfällungen und Rodungen oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen dem 1. März und dem 30. September ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis ein Ergebnisprotokoll der erforderlichen Artenschutzkontrolle zu übersenden.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten, so ist nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Änderungsplanung keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen nach sich zieht.

7 Quellen

Regionaler Flächennutzungsplan, Regionalverband FRM

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Belzbecker“ und rechtskräftige Änderungsplanungen, Stadt Neu-Anspach + diverse Planungsbüros

Schalltechnische Stellungnahme, TÜV Hessen, 08.11.2019