

Stadt Neu-Anspach  
Stadtteil Anspach  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Rettungswache DRK“  
B E G R Ü N D U N G



*Plangebiet im Schwarzplan*

Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas – 61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106 – [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)  
[www.buerothomas.com](http://www.buerothomas.com)

mit  
Naturprofil – 61169 Friedberg  
Tel. 06031 7642 – [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

**Bearbeitungsstand: Februar 2024**



	<b>Seite</b>
<b>1 Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Lage und Größe des Plangebiets.....	3
1.3 Durchführungsvertrag .....	3
1.4 Verfahren .....	4
<b>2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan .....	5
<b>3 Sonstige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Erschließung .....	5
3.2 Wasserrechtliche Belange .....	6
3.3 Ver- und Entsorgung.....	7
3.4 Abfallwirtschaft.....	8
3.5 Altlasten .....	8
3.6 Kampfmittel .....	8
<b>4 Bestand.....</b>	<b>8</b>
<b>5 Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>
5.1 Wirkfaktoren .....	10
5.2 Schutzgüter .....	10
5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Immissionsschutz .....	10
5.4 Wechselwirkungen .....	12
5.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Erklärung zum Umweltbericht .....	12
5.7 Ausgleichsmaßnahmen .....	13
<b>6 Planung.....</b>	<b>13</b>
6.1 Erschließung .....	13
6.2 Planungsrecht .....	15
6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung und zum Klimaschutz	15
6.4 Festsetzungen nach Landesrecht .....	17
6.5 Allgemeine Hinweise.....	17
6.6 Hinweise zum Artenschutz.....	18
6.7 Zuordnung von Ökopunkten .....	19
<b>7 Quellen.....</b>	<b>20</b>

## Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umweltbericht
- Fachbeitrag Artenschutz
- Betriebsbeschreibung



# 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 19.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rettungswache DRK“ im Stadtteil Anspach gefasst.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer Rettungswache. Ziel der Bauleitplanung ist es, im bisherigen Außenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau dieser Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes zu schaffen.

Umgesetzt wird damit ein Beschluss des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises vom 01.07.2022. Zur Sicherstellung des Rettungsdienstes nach § 15 IV des Hessischen Rettungsdienstgesetzes und unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgabe einer 10-minütigen Hilfsfrist wurde festgelegt, dass der derzeitige Standort der Rettungswache in Schmitten – Hunoldstal, Leistungserbringer für den Rettungsdienst ist der DRK-Kreisverband-Hochtaunus, in den westlichen Teil der Stadt Neu Anspach zu verlegen ist.

Der künftige Versorgungsbereich umfasst

- die Stadt Neu Anspach ohne den Stadtteil Westerfeld,
- die Gemeinde Schmitten mit den Ortsteilen Schmitten, Dorfweil, Brombach, Hunoldstal, Treisberg,
- die Gemeinde Wehrheim in Teilen sowie den Ortsteil Oberhain.

Mit der Vorgabe, den Standort der Rettungswache nach Neu Anspach zu verlegen, ist die Standortinfrastruktur wie auch der Ausbaustandard für den Hochtaunuskreis insgesamt sichergestellt. Zu weiteren Details: Anlage „**Betriebsbeschreibung**“.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um eine knapp 2.700 qm große Teilfläche der Flurstücke 43/1 und 44 sowie der östlichen Wegeparzelle 126/1, in der Gemarkung Anspach, Flur 30. Für die künftige Rettungswache selbst wird der südliche Bereich überbaut. Zusätzlich sollen eine Zufahrt sowie Stellplatz- / Aufstellflächen hergestellt werden.

## 1.3 Durchführungsvertrag

Rechtlich verankert ist die Planung als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ in § 12 BauGB. Hiernach kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichten (Durchführungsvertrag).



Dem Durchführungsvertrag muss in seiner endgültigen Fassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zugestimmt werden. Der Durchführungsvertrag ist konstruktiver Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam.

Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da damit der Durchführungsvertrag auch nicht zwangsläufig Gegenstand der Beteiligungsverfahren ist, werden die Grundzüge und Inhalte des Durchführungsvertrags kurz zusammengefasst.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben der Festlegung des Vertragsgebiets u.a.:

- die Bestandteile des Vertrags - Lageplan zum Vertragsgebiet, Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Anlagen und Gutachten,
- eine Vorhabenbeschreibung,
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan und innerhalb festgelegter Durchführungsfristen auch in Abhängigkeit vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- die Kostentragung,
- Art und Umfang der Erschließung,
- Bestimmungen zum Ausgleich der Eingriffe,
- Regelungen zu Rücktritt, Rechtsnachfolge, Haftungsausschluss, Verkehrssicherung, Schlussbestimmungen und Wirksamkeit.

#### 1.4 Verfahren

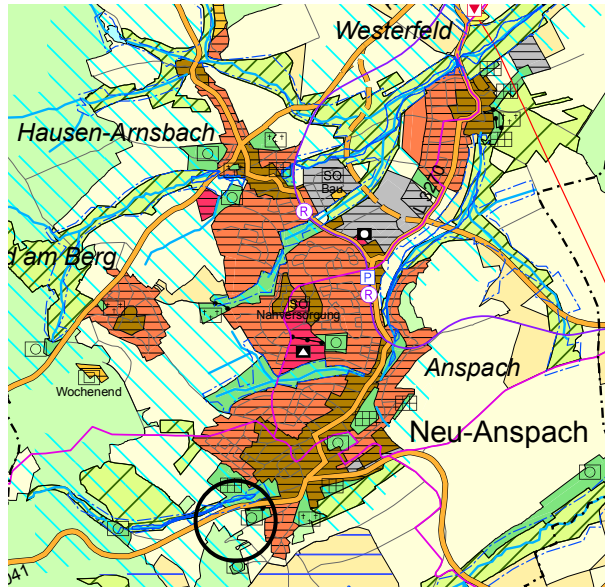
Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des RegFNP. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich bzw. im Zuge einer Berichtigung zu gegebener Zeit möglich ist. Im Hinblick auf die derzeitige Lage im Außenbereich ist ein reguläres 2-stufiges Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Dem Zweck entsprechend ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorgesehen.



## 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1 Regionaler Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem RegFNP 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung mit der Signatur eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“.

Trotz dieser Darstellung bestehen zu der vorgelegten Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.<sup>1</sup>

Von Seiten des Regionalverbandes wird dazu festgestellt: Da die Planung der Daseinsvorsorge dient und aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft, kann sie als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.<sup>2</sup>

## 3 Sonstige Rahmenbedingungen

### 3.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die aus der bebauten Ortslage kommende Weilstraße / L3041. Bedingt durch die Lage an der freien Strecke gibt es eine Erschließung dieses Bereichs nur über landwirtschaftliche Wege. Das sind im Osten die Parzelle 126/1 und im Westen, etwas weiter entfernt, das Flurstück 42/1.

<sup>1</sup> Stellungnahme RP, 26.07.2023

<sup>2</sup> Stellungnahme Regionalverband, 10.07.2023



Eine den Erschließungserfordernissen einer Rettungswache entsprechende Zufahrt gibt es also noch nicht.

### 3.2 Wasserrechtliche Belange

#### Zisternensatzung

Die Stadt Neu-Anspach hat 2019 eine Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen ausgefertigt. Die Vorgaben dieser Zisternensatzung sind zu beachten, darauf wird textlich hingewiesen. Ziel der Satzung ist die Errichtung von Anlagen für das Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers. Durch den Bau derartiger Anlagen sollen die Abwasseranlagen entlastet, Überschwemmungsgefahren vermieden und der Wasserhaushalt geschont werden.

Von Seiten des RP wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung festgestellt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Vorgabe abgewichen und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anregung, einzelne Passagen der Zisternensatzung anzupassen, kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden.

Da zwingend eine Regenrückhaltenotwendigkeit besteht und die Bachverrohrung der Usa bereits stark ausgelastet ist, wird ergänzend zur Zisternensatzung eine textliche Festsetzung zur Errichtung einer Zisterne getroffen. Danach ist das auf den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt nach der Zisternensatzung 25 l/m<sup>2</sup> neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.

Für die Planung könnte von Relevanz sein, dass nach der Zisternensatzung Auffangflächen, mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mindestens 6 cm Stärke (Gründächer), nicht zu berücksichtigen sind. Da planungsrechtlich die Begrünung von Flachdächern festgesetzt ist, greift die Regelung, wenn die Begrünungsmaßnahme spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Gebäude oder Gebäudeteile abgeschlossen ist und die Dachbegrünung dauerhaft unterhalten wird. Das überschüssige Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Das RP weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zwischen dem nutzbaren Zisternenvolumen und dem Rückhaltevolumen zu unterscheiden ist. Während das nutzbare Volumen den Kanal bzw. das Gewässer nicht vor hydraulischer Überlastung schützt, kann über das Rückhaltevolumen der Zufluss gedrosselt werden.<sup>3</sup> Auf die ggf. erforderliche Einholung einer Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde wird hingewiesen.

#### Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

---

<sup>3</sup> Stellungnahme RP, 26.07.2023



### Bodenversiegelung

Durch textliche Festsetzungen soll die Versiegelung der Flächen reduziert werden. Danach sind Zuwegungen sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrt zur Rettungswache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO), um deren Funktionalität zu gewährleisten.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Der nördliche Teil der Fläche für den Gemeinbedarf an der Weilstraße soll in einem Streifen von mindestens 13 m als Grünland erhalten und aufgewertet werden.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

**Schmutzwasser:** Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den in der Weilstraße verlaufenden Kanal.

Durch den Abwasserverband Oberes Usatal<sup>4</sup> wurde dazu folgendes erläutert (gekürzte Fassung):

*Das Planungsgebiet liegt östlich der Ortslage von Anspach. Das angrenzende Wohngebiet im Osten wird im Mischsystem entwässert. Das Mischwasser wird dem Regenüberlauf zugeführt. Die neue Rettungswache liegt in der Schmutzfrachtberechnung 2022 im Teileinzugsgebiet. Als Entwässerungssystem wurde aufgrund der Nähe zur Usa ein Trennsystem bzw. ein modifiziertes Trennsystem angenommen, welches jetzt gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch so umgesetzt werden soll.*

*Die im Rahmen der SMUSI errechneten Kennwerte in der Prognoseberechnung (incl. des geplanten Trenngebietes) liegen beim Regenüberlauf unter den zulässigen Werten in Höhe von höchstens 20 Stunden pro Jahr, beziehungsweise maximal 50 Entlastungen pro Jahr (Entlastungshäufigkeit: 18 / Entlastungsdauer: 10,3 Stunden).*

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben - sofern das Gebiet im Trennsystem entwässert wird, also nur Schmutzwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen wird - keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbands zu erwarten sind.*

**Wasserversorgung / Löschwasser:** Der Hauswasseranschluss erfolgt über die in der Weilstraße verlegte Wasserleitung.

Textlich wird klargestellt, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert wird. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen.

---

<sup>4</sup> Stellungnahme Abwasserverband, 26.07.2023 - verfasst durch Ingenieurbüro Dahlem, Darmstadt, 24.07.2023



Nach Informationen des Wassermeisters der Stadt Neu-Anspach kann der Grundschutz Löschwasser von 800 l/min. für das Grundstück gesichert werden.

### 3.4 Abfallwirtschaft

Es wird darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde beim RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden – Abfallwirtschaft zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.<sup>5</sup>

### 3.5 Altlasten

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen.

### 3.6 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern 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.<sup>6</sup> Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können und daher beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

## 4 Bestand

### Gebiet

Das Plangebiet ist aktuell eine Grünlandfläche, mit einer Gehölzreihe am östlichen Weg.

Beim geplanten Standort der Rettungswache handelt es sich um einen steil nach Norden, zur Landesstraße abfallenden Hang. Im Bereich der geplanten Bebauung beträgt die Höhendifferenz auf einer Länge von ca. 25 m rund 5 m (Anstieg von Nord nach Süd von ca. 364 m ü.NN auf ca. 369 m ü.NN). Das ist

<sup>5</sup> Stellungnahme RP, 26.07.2023

<sup>6</sup> Stellungnahme Kampfmittelräumdienst, 26.07.2023





in etwa geschosshoch und entspricht einer Hangneigung von 20%. Bis zur Straßenparzelle ist auf einer Länge von ca. 15 m ein weiterer Höhenunterschied von rund 2 m zu überwinden. Das entspricht in etwa einer Neigung von 15% – also z.B. der Rampenneigung von Tiefgaragen.



*Plangebiet. Links (im Osten) die in eine Gehölzstruktur eingebundene Wegeparzelle 126/1. Zu erkennen ist auf dem Foto, dass im Hang noch ein deutlicher Höhenversprung ist, der erst im weiteren Verlauf nach Westen ausläuft.*

### Umgebung

Das westliche und südliche Umfeld dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Osten folgt die bebaute Ortslage von Neu-Anspach. Mit den Häusern Weilstraße 16 und 19 beginnt in etwa in 100 m Entfernung zum Plangebiet die Wohnbebauung beiderseits der Weilstraße. Im rückwärtigen Bereich hinter den straßenseitigen Wohnhäusern steht in etwas größerer Entfernung auf der Parzelle 125/1 eine Turnhalle mit vorgelagertem Sportplatz.

Nördlich der Landesstraße endet die Hangsituation am Usbach. Beim Grünland wird laut RegFNP eine Ergänzung der Ortslage mit wohnungsfernen Gärten in Betracht gezogen.

## 5 Umweltbericht

Der für die Planung erforderliche Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist durch das Büro Naturprofil gesondert bearbeitet worden und liegt als eigener Teil der Planung vor. In diesem Rahmen erfolgt auch die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Ergänzend ist ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden.

In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass die Umsetzung der Planung aufgrund der damit verbundenen Transformation landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein baulich genutztes Grundstück Eingriffe und Veränderungen für die naturschutzfachlich zu betrachtenden Schutzgüter beinhaltet. Allerdings wird dabei nicht in naturschutzfachlich hochwertige Flächen eingegriffen. Zudem liegt die Fläche im Anschluss an die Nutzungen der Ortslage (Sportanlagen, Wohnen) und an einer Landesstraße.



Da eine Wiederholung der Inhalte aus dem Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung die Planung überfrachten würde, werden nur die aus diesen Planteilen abgeleiteten planungsrechtlich relevanten Inhalte als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und erläutert.

Darüber hinaus lässt sich aus bauleitplanerischer Sicht in diesem Zusammenhang ergänzend festhalten:

## 5.1 Wirkfaktoren

**Baubedingte Wirkfaktoren:** Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Diese sind in diesem Zusammenhang und für eine dem Gemeinbedarf dienende Anlage grundsätzlich zumutbar.

**Anlagenbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen aufgrundbereichsweiser Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen.

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren:** Wesentliche betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung als Rettungswache. Diese Wirkfaktoren entsprechen in Art und Umfang den Gegebenheiten im ländlichen Raum bzw. dem Umfeld (Sportanlage).

## 5.2 Schutzgüter

**Landschaft / Stadtbild:** Gravierende Auswirkungen in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild bzw. die anschließenden Grünflächen sind nicht zu erwarten. Geplant ist ein Gebäude, bei dem alle Räume in einer Ebene angeordnet werden sollen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Höhenbegrenzung auf 375 m Normalhöhennull vor, das entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 10 m. Durch den Geländeverlauf, der nach Süden ansteigt, ist eine bauliche Entwicklung in dieser Größenordnung tragbar und mit dem Stadt- und Landschaftsbild vereinbar.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Neu-Anspach) anzuzeigen.

**Schutzgut Mensch:** Der geplante Standort für die Rettungswache dient der Daseinsvorsorge. Der Standort ist aufgrund der praktisch direkten Anbindung an die Landesstraße in Bezug auf die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden, als auch der Ausrückzeiten zu Einsatzorten sinnvoll. Empfindliche Wohn- und Erholungsnutzungen sind von der planungsrechtlich ermöglichten Entwicklung des Gebiets nicht in nennenswertem Umfang betroffen. Der Abstand zur Ortslage spielt auch bei den anderen betriebsbedingten Wirkfaktoren einer Rettungswache keine Rolle.

## 5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Immissionsschutz

Zur Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen wurde ein Gutachten zur Untersuchung der durch die geplante Rettungswache verursachten Lärmimmissionen nach den Regularien der TA-Lärm erstellt. Dabei sollten die Lärmimmissionen durch den Betrieb der geplanten Rettungswache in der schutzbedürftigen



tigen Nachbarschaft, auf der Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung, nach den einschlägigen planerischen und immissionsschutzrechtlichen Beurteilungskriterien untersucht und beurteilt werden.

Die in dem Gutachten formulierten Planungshinweise lassen sich für den Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen: „An den untersuchten Immissionsorten im Bestand sowie auf den potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen wird der Immissionsrichtwert tagsüber für WA von 55 dB(A), auch unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung, unterschritten. Es werden weiter keine Geräuschspitzen verursacht, welche den zulässigen Immissionsrichtwert tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.“

Im Bereich der potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen wird der Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) lediglich an einem Immissionsort östlich der Zufahrt um 2 dB(A) überschritten und an den weiteren Immissionsorten unterschritten. Eine Überschreitung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen ist in der Nachtzeit an zwei Immissionsorten zu erwarten, wobei hier auf den Abwägungsspielraum der zuständigen Genehmigungsbehörden hingewiesen wird, den die Rechtsprechung im Rahmen einer Sonderfallprüfung zulässt. Vergleichbare Pegelspitzen treten an diesen Immissionsorten jedoch auch bei einzelnen Vorbeifahrten von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum auf der L 3041 auf.

In südlicher Richtung ist durch die Eigenabschirmung der Plangebäude von einer geringeren Schallausbreitung als in westliche, nördliche und östliche Richtung auszugehen.

Nach der Ansicht der Sachverständigen sollten die Baugrenzen einer potenziellen Wohnnachbarschaft auf den Flurstücken 123/5, 125/1, 43/1 und 44 einen Mindestabstand von 15 – 20m zur Einfahrt bzw. zur Hofffläche der geplanten Rettungswache aufweisen. Dann kann vermieden werden, dass Geräuschspitzen den abwägungsrelevanten Immissionsrichtwert nachts für Mischgebiet von 45 dB(A) kurzzeitig um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der technischen Planung von eventuellen Belüftungseinrichtungen oder Wärmepumpen im Bereich der Rettungswache sollten die avisierten Baugrenzen einer heranrückenden Wohnbebauung mitberücksichtigt werden. Üblicherweise werden derartige stationären Anlagen so ausgelegt, dass deren Immissionsanteil in Summe den Richtwert nachts nach TA-Lärm in der Nachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen insgesamt ohne die Berücksichtigung der Sondersignalanlagen durchgeführt wurden. Nach den Angaben des DRK-Kreisverbandes des Hochtaunuskreises werden diese nur tagsüber ausnahmsweise bei Rettungseinsätzen mit Sonderrechten eingesetzt und nachts weitgehend ganz vermieden.“

Insgesamt wurde festgestellt: „Dies ist jedoch in einem funktionierenden Gemeinwesen unvermeidlich und jedenfalls dann dem als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen, wenn im Übrigen alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan wird, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht und zu Beeinträchtigungen führt.“<sup>7</sup>

Die Rechts- und Beurteilungsgrundlagen sowie die Beurteilung der Lärmimmissionen nach den Kriterien der TA-Lärm sind in dem erstellten Gutachten durch Text, Tabellen und Abbildungen detailliert beschrieben und werden hier nur auszugsweise aufgeführt.

---

<sup>7</sup> Gutachten zu Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache, TÜV Hessen



Eine konkrete Prüfung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Ggf. können dabei Nebenbestimmungen getroffen werden.<sup>8</sup>

#### 5.4 Wechselwirkungen

Die Umweltprüfung ist nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Schließlich zeigt die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auch auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, dass sich die Umweltprüfung nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist die durch die Bauleitplanung ermöglichte Bebauung eine adäquate Ergänzung der Siedlungsstruktur und dient der Gesundheitsversorgung.

#### 5.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet selbst den Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung sichern. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung müsste an anderer Stelle realisiert werden. Ein Standort mit ähnlichen Qualitäten in Bezug auf Funktionalität ist nicht vorhanden, so dass die negativen Umweltauswirkungen – egal wie die Entscheidung ausfällt – gleich oder größer wären.

#### 5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Erklärung zum Umweltbericht

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Diese Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung aufgrund der Lage und damit auch der Umweltauswirkungen weitere Aspekte – wie Dringlichkeit der Umsetzung, Einsatzgebiet und Verfügbarkeit von Grundstücken berücksichtigen. Auch die Darlegungen in der Fortschreibung des Bereichsplans für den Rettungsdienst des Hochtaunuskreises waren zu beachten. Diese Standortüberlegungen waren Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und werden durch die Entscheidungen der städtischen Gremien mitgetragen.

Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird. Der Neubau einer Rettungswache dient der Daseinsvorsorge und der Gesundheitsversorgung. Die Planung ist darüber hinaus als Teil einer Neuorientierung des Kreisverbandes mit unterschiedlichen Bauvorhaben im Hochtaunuskreis zu sehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Anspach bzw. in den Randbereichen der Ortslagen nur bedingt zu finden. Erkennbar ist ohnehin nicht, dass damit, ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erreichen wäre. Letztlich würde sich auch an anderen Standorten eine ähnliche Situation ergeben. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Standorten innerhalb der Ortslagen sehr schnell an Grenzen stößt.

Vor diesem Hintergrund waren Erwägungen zu Alternativstandorten keine gewichtige Aufgabe.

---

<sup>8</sup> Stellungnahme Hochtaunuskreis, 18.07.2023



## 5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Das im Rahmen des Umweltberichts errechnete Biotopwertdefizit von rund 12.000 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen.

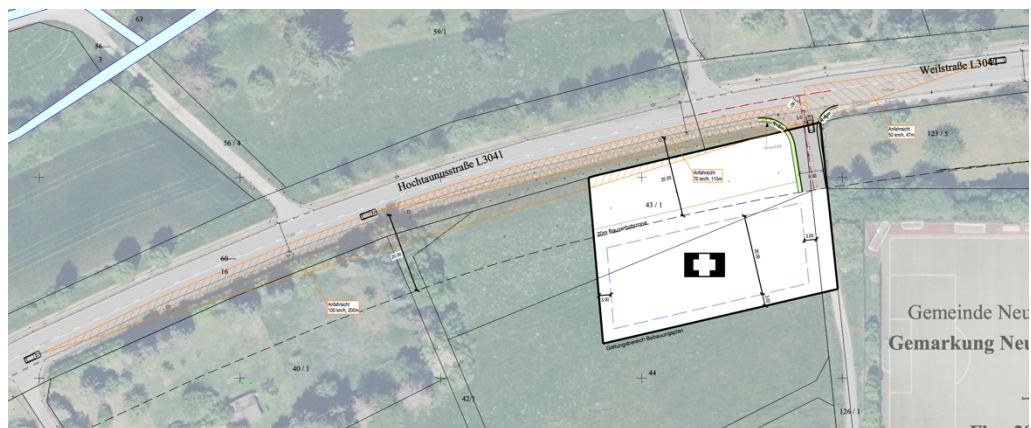
# 6 Planung

## 6.1 Erschließung

Die Zufahrt zur Rettungswache ist von der L3041 im Bereich der Wegeparzelle 126/1 vorgesehen. Die Verkehrsfläche muss dazu im Zufahrtbereich um die Kurvenradien und auf 6 m Fahrbahn verbreitert werden. Vor dem Gebäude wird die Zufahrt nach Westen abknicken.

Für diese Anbindung hat das Ingenieurbüro IMB-Plan einen Lageplan mit den erforderlichen Sichtfeldern sowie die Schleppkurven für die geplante DRK-Rettungswache erarbeitet. Dazu wurde angemerkt:

„Die geplante Einmündung wurde mit einer befestigten Breite von 6,0m skizziert und die Achse dabei senkrecht auf die Landesstraße 3041 geführt. Hierdurch kann ein Eingriff in das östliche Grundstück Nr. 123/5 im Einmündungsbereich (Eckausrundung) vermieden werden. Der Einbiegeradius in Richtung Anspach wurde mit einem Radius von 6,0m und der Abbiegeradius aus Richtung Westen mit einem Radius von 8,0m konstruiert. Im Anschluss an die Verkehrsfläche sind beidseits Bankette mit einer Breite von 0,50m – 1,00m dargestellt, diese können je nach Ausgestaltung der Flächen z.B. auch durch Bordsteine ersetzt werden.

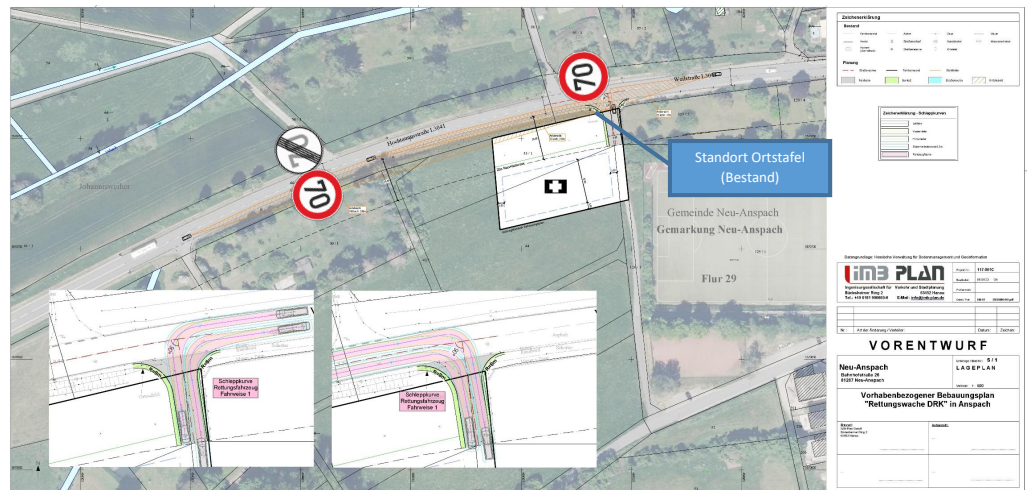


Ausschnitt Vorentwurf mit Einmündung und Sichtfeldern – IMB-Plan

Derzeit sind auf der Hochttausstraße (L3041) keine Geschwindigkeitsbeschränkungen vorhanden, das Ortsschild befindet sich direkt westlich der geplanten Einmündung. Für den Nachweis der Anfahrtsichten sind, nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL) bzw. die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), die orange schraffierten Flächen dauerhaft von Einbauten und Bewuchs freizuhalten. In Richtung Ortslage ist die Anfahrtsicht bei 50 km/h mit 47m ohne weitere Probleme einzuhalten. In Richtung Westen müssten nach RAL ohne Geschwindigkeitsbeschränkung eine Länge von 200m freigehalten werden. Die erforderliche Fläche reicht fast bis zur nächsten Feldwegeeinmündung und überstreicht dabei auch den vorhandenen Bewuchs (Bäume / Hecken) auf dem Flurstück Nr. 40/1. Zum Nachweis der Anfahrtsicht müsste der Bewuchs entsprechend zurückgeschnitten / gerodet werden und



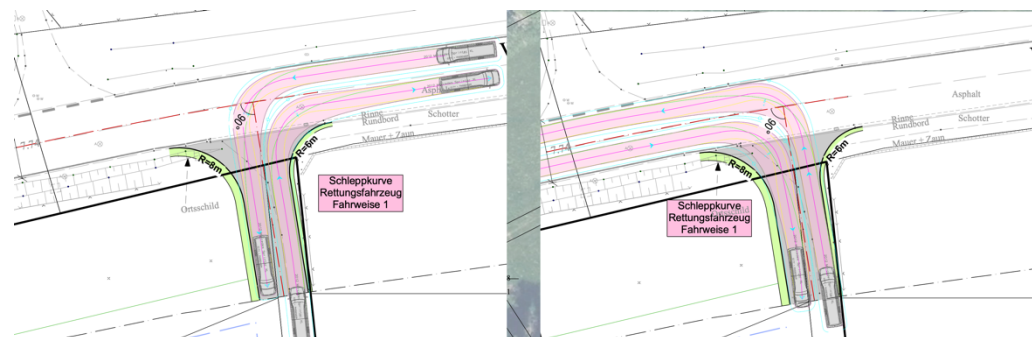
die Flächen im B-Plan als dauerhaft freizuhaltende Flächen festgesetzt werden. Alternativ hierzu könnten die erforderlichen Sichtfelder bei einer Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 70 km/h auch ohne weitere Eingriffe in den Bewuchs bzw. die benachbarten Grundstücke eingehalten werden.<sup>9</sup>



Geschwindigkeitsbeschränkung mit Sichtfeldern

Um die abschließende Zustimmung durch Hessen Mobil zu erhalten, sind u.a. die benötigten Sichtfelder nachzuweisen. Da sich das Flurstück 40/1 in Privateigentum befindet, lässt sich lt. Ordnungsbehörde Neu-Anspach keine Rechtsgrundlage zur Aufforderung des Rückschnitts ableiten. Die Alternative, die Geschwindigkeit auf dem außerörtlichen Streckenabschnitt auf Tempo 70 km/h zu beschränken, wurde mit der Polizei abgestimmt. Aufgrund der zu erwartenden regelmäßigen Einsatzfahrten in beide Ausfahrrichtungen ist davon auszugehen, dass eine beidseitige Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 70 km/h mögliche Gefahren durch starkes Herausbeschleunigen des Verkehrs auf der L3041 ortsauwärts verhindern kann.

Die dargestellte Verkehrsfläche ist für den Begegnungsfall von zwei Rettungsfahrzeugen (Mercedes-Sprinter) ausreichend. Neben der tatsächlich benötigten Fläche der Fahrzeuge (rosa) sind zusätzlich auch die Leitlinien (violett), Vorderräder (gelb) und Hinterräder (grün) der Fahrzeuge sowie ein seitlicher Sicherheitsabstand von 0,30m (hellblau) dargestellt.



Schleppkurven – IMB-Plan

<sup>9</sup> Vorentwurf, IMB-Plan, Hanau, Juni 2023



Um die Zufahrt zu sichern, wird diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und im weiteren Verlauf bis zur Gebietsgrenze als öffentliche Verkehrsfläche auf der vorhandenen Wegeparzelle gesichert.

Planungsrechtlich wird klargestellt, dass der Randbereich zur L3041 im weiteren Verlauf nach Westen ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ bleibt.

Von Hessen Mobil wurde im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass neben den bereits erbrachten Nachweisen zur Befahrbarkeit (Schleppkurven, Sichtweiten) insbesondere die vorhandene steile Hanglage des Grundstücks und der bestehenden Zufahrt zur L3041 am geplanten Standort der Rettungswache zu berücksichtigen ist. Dabei ist die gemäß Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (RAL), Kap. 6.2.4 maximale Längsneigung im Bereich der unmittelbaren Knotenpunktzufahrt zur L3041 anzustreben.<sup>10</sup>

## 6.2 Planungsrecht

### Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. In dieser Fläche sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Ergänzend sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu beachten und nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen umschlossen. Diese halten im Westen, Süden und Osten einen Abstand von 3 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze / Verkehrsfläche ein. Das festgesetzte Baufenster ist 20 m tief.

Textlich wird klargestellt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind. Das betrifft nach dem Gebäudeentwurf z.B. Teile der Rangier- und Ausfahrtsfläche vor der Fahrzeughalle und Stellplätze in der Erweiterungsfläche.

## 6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung und zum Klimaschutz

### Baumpflanzungen

Zeichnerisch sind 5 Baumanpflanzungen festgesetzt, deren Standort in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden kann, wenn die Gesamtstückzahl beibehalten wird. Textlich wird festgesetzt, dass für die Baumpflanzungen standortgerechte einheimische Arten gemäß Artenver-

---

<sup>10</sup> Stellungnahme Hessen Mobil 30.11.2023



wendungsliste zu verwenden, die Bäume zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

### **Grundstücksbegrünung**

Für den Bereich der Rettungswache wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Außerdem sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen auf mindestens 170 m<sup>2</sup> mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Damit werden die Regelungen der HBO ergänzt, um andere Verwendungen auszuschließen. Eine konkrete Verortung, die eine Verschiebung der Baugrenzen zur Folge hätte, wird vermieden, um auf der Bebauungsplanebene eine ausreichende Flexibilität beim Bau der Rettungswache zu ermöglichen.

Ergänzend sind Zuwegungen und ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Versiegelung auf der Grundstücksfläche zu minimieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Zufahrt zur Rettungswache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO). Damit soll gewährleistet werden, dass diese Flächen - ihrer Funktionalität entsprechend - auch mit wasserundurchlässigem Verbundpflaster oder einer Asphaltdecke angelegt werden können.

### **Fläche zum Anpflanzen Frischwiese**

Entlang der Landesstraße soll das Grünland erhalten bleiben, da diese Fläche nicht für die Nutzung benötigt wird und ohnehin als Bauverbotszone von einer baulichen Nutzung auszuschließen ist.

Dieser Bereich ist zu extensivieren und als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln. Zulässig ist eine zweischürige Mahd. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 01.06. und der 2. Schnitt nicht vor dem 15.08. durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Diese Extensivierungsmaßnahmen haben die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese zum Ziel. Dies wird durch die Beschränkung der Schnitthäufigkeit, die Regelung des Schnittzeitpunkts, die Abfuhr des Schnittgutes und den Verzicht von Pestizid- und Düngeinsatz erreicht. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um Dauergrünland handelt, wobei charakteristische Arten der Frischwiesen bereits vorhanden sind. Durch Schröpfungsschnitte in der Entwicklungsphase lässt sich unerwünschter Aufwuchs zurückdrängen und eine Aushagerung der Fläche bewirken. Entscheidend ist der Abtransport des Schnittgutes als Biomasseentzug. Eine Eutrophierung als Folge des Verkehrs auf der angrenzenden Straße ist nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Schadstoff-Frachten aufgrund der Verkehrsmengen gering ausfallen und entweder straßennah deponiert oder über das Planungsgebiet hinaus verdriftet werden.

Eine Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist überlagernd mit der Gemeinbedarfsfläche nicht möglich. Die Festsetzung als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichert das gewünschte Entwicklungsziel jedoch ausreichend.





Daher geht die Fläche als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung ein. Die Extensivierung steht der Bauverbotszone nicht entgegen, da bei evtl. erforderlichen zukünftigen Baumaßnahmen an der Straße die Wiese ohne großen Aufwand und Kosten zu verändern und auch wieder an anderer Stelle auszugleichen wäre. Das Erfordernis eines solchen Ausgleichs ist zu gegebener Zeit zu klären und gesetzlich ohnehin vorgeschrieben.

### **Dachbegrünung**

Im Sinne des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Klargestellt wird, dass Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht. Das gilt z.B. für Dachflächen zur Belichtung und zur Installation technischer Anlagen. Die Dachbegrünung kann in die Bilanzierung eingehen, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der vorgelegte Vorhabenplan mit der Dachbegrünung Gegenstand des Bebauungsplans ist.

## **6.4 Festsetzungen nach Landesrecht**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Firsthöhe von maximal 375 NHN begrenzt.

Außerdem werden Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Beleuchtung eingeschränkt.

## **6.5 Allgemeine Hinweise**

### **Bodendenkmäler / Altlasten**

Auf den Umgang mit den ggf. im Rahmen der Ausführung gefundenen Bodendenkmälern und Altlasten wird allgemein hingewiesen.

### **Bodenschutz**

Auf die Vorgaben zum Bodenschutz wird textlich hingewiesen. Danach sind als wesentliche Ziele des Bodenschutzes die im BBodSchG und HAltBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts zu nennen. Die Versiegelung und Befestigung sollen auf das nötige Minimum begrenzt werden. Die Regelungen der Regierungspräsidien bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind zu beachten.

Die Vorgaben zu Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden und der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub sind zu berücksichtigen. Es sind Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien zu treffen und bodenschützende Maßnahmen (z.B. Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad) vorzusehen.

### **Emissionen - Landesstraße**

Hessen Mobil weist auf die von der Landesstraße 3041 ausgehenden Emissionen hin. Es wird textlich darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße (Landesstraße 3041) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen (Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz) bestehen,



auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen.

### **Leitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Versorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird ebenfalls hingewiesen. Bei Unterschreitungen von erforderlichen Abständen sind entsprechend abgestimmte Schutzmaßnahmen vorzusehen.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und neue Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen. Um Unfälle oder eine Gefährdung von Versorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit den Ver- und Versorgungsstellen zu halten.

### **Kampfmittel**

Bis dato liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Ein allgemeiner textlicher Hinweis verdeutlicht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, und beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

## **6.6 Hinweise zum Artenschutz**

Die Maßnahmen aus dem Umweltbericht wurden als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Voraussetzung für eine Festsetzung ist jedoch ein bodenrechtlicher städtebaulicher Bezug.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde festgestellt, dass die Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich einzustufen sind, da die Beeinträchtigungsintensität nur gering ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Diese Maßnahmen sind als Hinweise zum Artenschutz in die Planung eingegangen.

Das betrifft den Zeitraum für Baumfällungen und Rodungsarbeiten, die außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden sollen. 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. Die dafür erforderliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird textlich klargestellt.

Bäume und Gehölzbestände, die nicht im direkten Eingriffsbereich der Bebauung liegen, sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf.



dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Beim Schutz von Baumbeständen außerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um eine vorsorgliche Schutzmaßnahme und bezieht sich auf Gehölz- bzw. Baumbestände, die unmittelbar an den Geltungsbereich oder späteren Eingriffsbereich angrenzen.

Außerdem sind zur Vermeidung von Vogelschlag ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke

Für die Außenbeleuchtung am Gebäude und im Straßenraum sollten ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden. Damit werden Beeinträchtigungen der Fauna vermieden, aber auch allgemein die Lichtemissionen gemindert.

An den Gebäuden sowie in dem aufwachsenden Baumbestand können Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermauskästen angebracht werden. Dadurch werden für diese Arten essenzielle Lebensraumstrukturen angeboten, die eine Besiedlung des Geltungsbereiches und seines Umfeldes erleichtern.

Angeregt wird, dass im Hinblick auf den Klimawandel erneuerbare Energien vorzuziehen sind. Auf dem Gebäude könnten dafür Solarpaneele und/ oder thermische Kollektoren auf den Dachflächen angebracht werden.

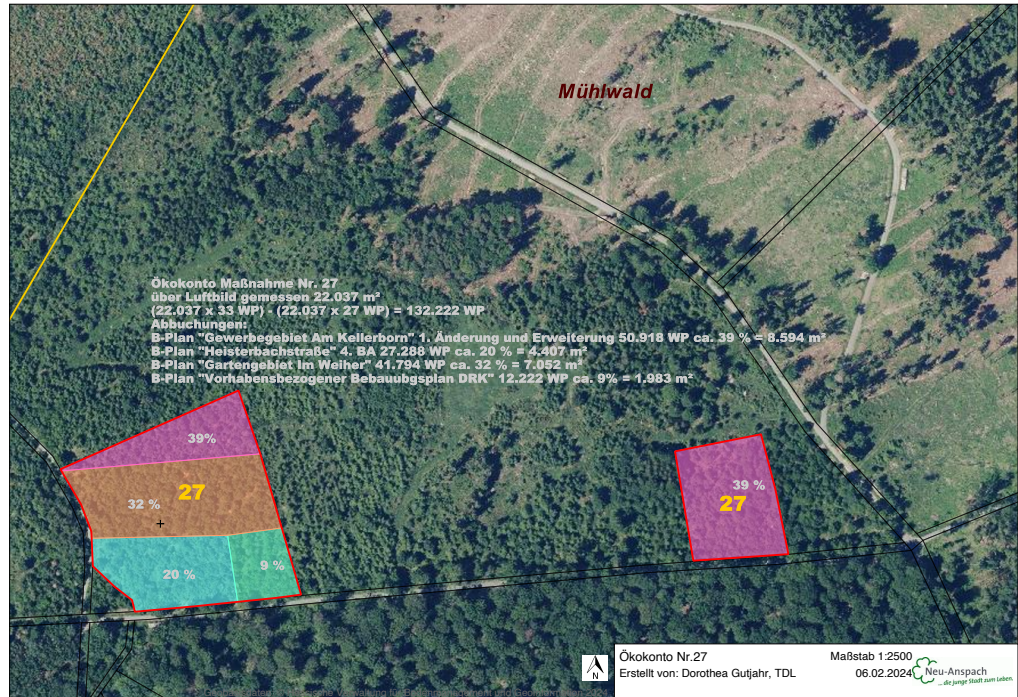
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich. Die Revierbildung und der Besatz von potenziellen Niststätten unterliegen einem dynamischen Wandel. Diese Dynamik zu dokumentieren, übersteigt den Untersuchungsumfang der vorliegenden Artenschutzprüfung. Angesichts der Geringfügigkeit des Verlusts an Gehölzstrukturen und des vergleichsweise kleinflächigen Planungsgebietes sowie der Lage und Habitatstruktur am Ortsrand von Neu-Anspach, kann jedoch sicher davon ausgegangen werden, dass die potenziell im Eingriffsbereich vorkommenden Arten im nahen Umfeld geeignete Niststätten finden können, zumal es sich um weniger anspruchsvolle Arten handelt. Da die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, werden keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Unabhängig davon wird als funktionaler Ausgleich durch Textfestsetzung ein Mindestanteil an heimischen Gehölzpflanzungen auf den nicht überbauten Flächen festgesetzt. Da keine Strukturen verloren gehen, die sich als Bruthöhlen oder Fledermaus-Quartiere eignen, ergibt sich weder aus der Artenschutzprüfung noch aus der Eingriffsregelung ein Erfordernis der Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Quartieren. Aus diesem Grund wird die Maßnahme als Empfehlung formuliert und findet in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung keine Berücksichtigung. Voraussetzung für eine Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen wäre ein bodenrechtlicher und städtebaulicher Bezug.

## 6.7 Zuordnung von Ökopunkten

Das im Rahmen des Umweltberichts bilanzierte Defizit von rund 12.400 Wertpunkten wird durch die Abbuchung von Wertpunkten vom Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen. Dies wird über eine Zuordnungsfestsetzung gesichert.



Dafür werden die im Rahmen der Maßnahme Nr. 27 noch zur Verfügung stehenden Wertpunkte in einer Höhe von 12.222 beansprucht. Die Maßnahme Nr. 27 ist eine Waldumbaumaßnahme und liegt in der Gemarkung Rod am Berg in der Flur 1 auf dem Flurstück 7. Der für die Zuordnung beanspruchte Flächenanteil ist knapp 2.000 qm groß, beträgt also ca. 9% der Gesamtmaßnahme.



Lage der Maßnahme 27, Quelle und Eintragung des Anteils (grün) Stadt Neu-Anspach

## 7 Quellen

Grundlagen für die Bearbeitung waren unter anderem:

- RegFNP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
- Diverse Unterlagen der Stadt Neu-Anspach
- Vorhabenbeschreibung, Konzeptstudie und diverse weitere Unterlagen, hsp.architekten, Bad Homburg
- Vorentwurf Verkehr, IMB-Plan, Hanau, Juni 2023
- Gutachten (Nr. T 5005) zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache, TÜV Hessen, Mai 2023