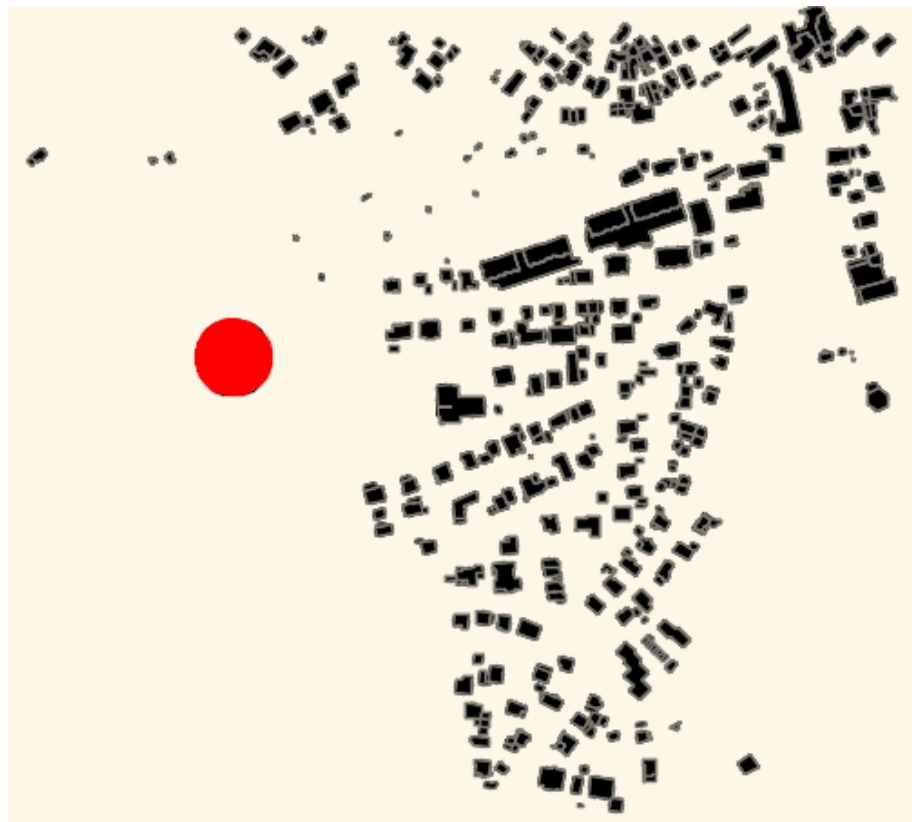


Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Rettungswache DRK“
B E G R Ü N D U N G



Plangebiet im Schwarzplan

Bearbeitung:

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

mit
Naturprofil – 61169 Friedberg
Tel. 06031 7642 – info@naturprofil.de

Bearbeitungsstand: Juni 2023



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	Durchführungsvertrag	3
1.4	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan	4
3	Sonstige Rahmenbedingungen	5
3.1	Erschließung	5
3.2	Wasserrechtliche Belange	5
3.3	Ver- und Entsorgung.....	5
3.4	Altlasten	6
3.5	Kampfmittel.....	6
4	Bestand.....	6
5	Umweltbericht	7
5.1	Ausgangslage	7
5.2	Untersuchungsraum.....	8
5.3	Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen	8
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgutbezogene Betrachtung ..	8
5.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	14
5.6	Zusätzliche Angaben	15
5.7	Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung.....	16
6	Planung.....	16
6.1	Erschließung	16
6.2	Planungsrecht.....	17
6.3	Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung	18
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht.....	18
6.5	Allgemeine Hinweise.....	19
7	Quellen.....	19

Weitere Teile der Planung und Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorentwurf Verkehr

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 2.500 qm große Teilfläche der Flurstücke 43/1 und 44 in der Gemarkung Anspach, Flur 30. Für die künftige Rettungswache selbst wird der südliche Bereich überbaut. Zusätzlich werden eine Zufahrt und Stellplatz- / Aufstellflächen hergestellt.

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 Vertragsgegenstands und Vertragsgebiets u.a.:

- die Bestandteile des Vertrags - Lageplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (=Anlagen zum Durchführungsvertrag),
- eine Vorhabenbeschreibung mit Aussagen zu den erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen und zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen,
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan und innerhalb festgelegter Durchführungsfristen auch in Abhängigkeit vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- vertragliche Bestimmungen zu Kostentragung des Verfahrens und seiner Durchführung,
- Hinweise zur kommunalen Planungshoheit,
- Regelungen zur Rechtsnachfolge, zu Vertragsstrafen und Vertragsänderungen.

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.

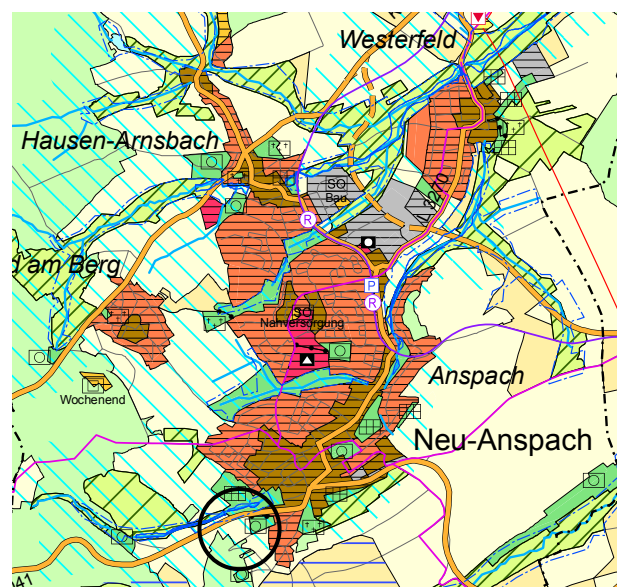
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

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

Damit entwickelt sich die zukünftige, durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzung nicht aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans.

Ausschnitt aus dem RegFNP 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain





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.

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. 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.

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 Zuwegungen, funktionsbedingte Nebenflächen, 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.

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

Regenwasser: Grundsätzlich ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen in der Zisternensatzung der Stadt geregelt. Dabei muss das komplette Oberflächenwasser über eine Zisterne gesammelt und der Überschuss auf dem Gelände versickert werden. Ggf. kann der Überlauf des gesam-



melten Oberflächenwassers über einen Einlauf in die Usa erfolgen. Entsprechende Einleitenehmigungen sind bei den Behörden einzuholen.

Allgemein soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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.

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

3.4 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.

3.5 Kampfmittel

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 des RP 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



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

5.1 Ausgangslage

Die Umsetzung der Planung beinhaltet aufgrund der damit verbundenen Transformation landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein baulich genutztes Grundstück Eingriffe und Veränderungen für die naturschutzfachlich zu betrachtenden Schutzgüter. 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.



5.2 Untersuchungsraum

Die verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen waren insbesondere

- der Regionale Flächennutzungsplan, RVFRM 2010
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BNatSchG
- die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach KV 2018
- der Bodenvierer Hessen

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich für das Vorhaben - also auf ein ca. 2.500 qm großes Gebiet. Außerdem werden die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet, dem südlichen und westlichen Freiraum und den bestehenden Nutzungen im Osten berücksichtigt und bewertet.

5.3 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen

Wie unter "Bestand" beschrieben, handelt es sich bei der überplanten Fläche um Grünland. Die Gehölzreihe am östlichen Weg befindet sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird von der zukünftigen Erschließung tangiert.

Folgende Biotoptypen werden den bestehenden Strukturen im Geltungsbereich zugeordnet:

02.200 Gebüsche, Gehölzsaum heimisch – die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Gehölzfläche (39 Punkte je qm),

10.530 Schotterweg – der in den Geltungsbereich einbezogene in diesem Nordabschnitt geschotterte Weg im Osten (6 Punkte je qm)

06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese – für die gesamte Restfläche im Geltungsbereich (21 Punkte je qm).

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgutbezogene Betrachtung

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden, auch weil ein größerer Teilbereich (ca. 30 %) des Baugrundstücks nicht baulich genutzt werden soll.

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 aufgrund bereichsweiser 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).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

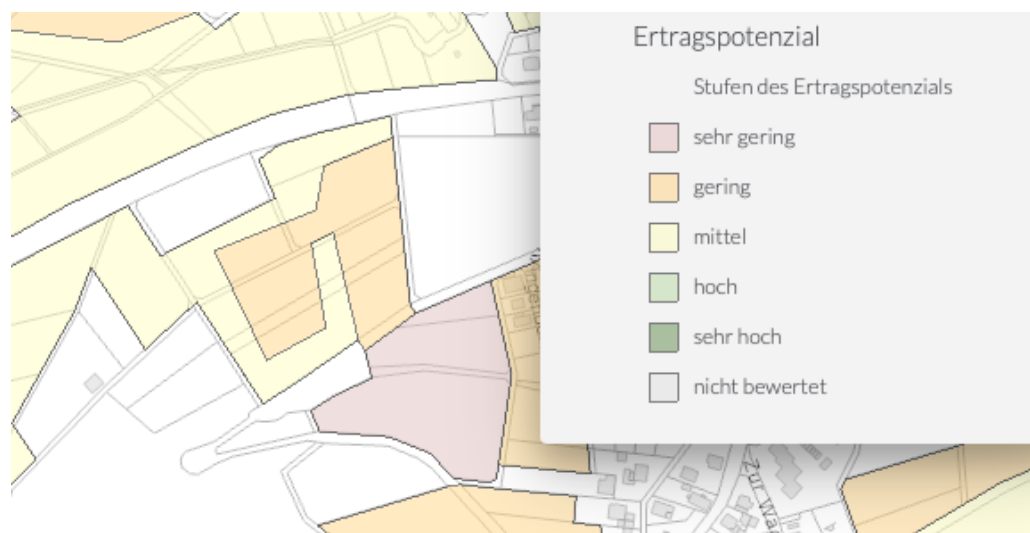
Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter **Tiere und Pflanzen** gewonnen werden. Lediglich im Bereich der Gehölze im Südosten sind Habitate für Vögel denkbar.

Schutzgut Boden

Bezüglich der Bedeutung für den vorsorgenden Bodenschutz werden die Ziele des Bauleitplans zu Grunde gelegt. Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz hinzuweisen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben die DIN-Vorschriften 19731, 18915 und 19639 zu beachten und einzuhalten sind.

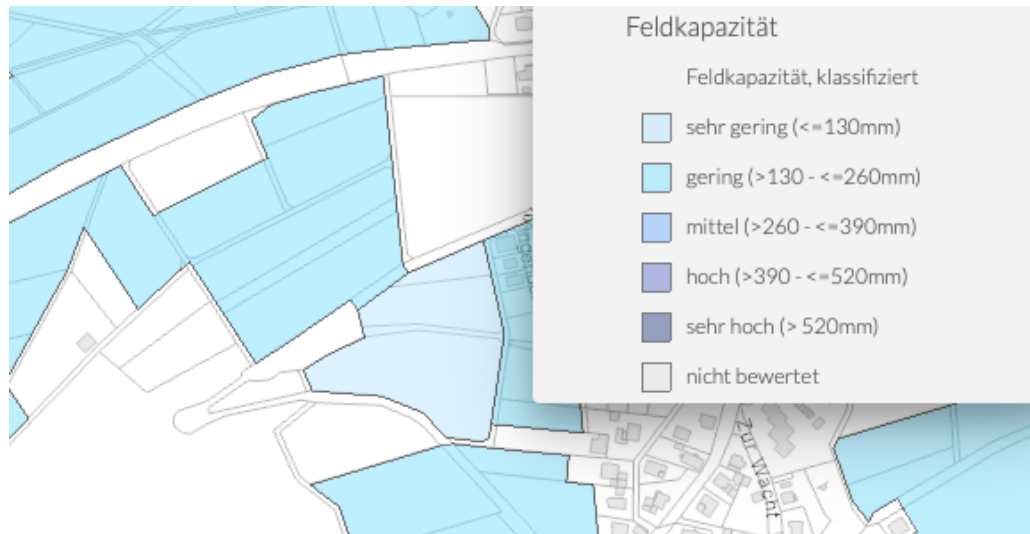
Gemäß den aus der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen abzuleitenden Bausteinen ergeben sich folgende Bestandsbeurteilungen und Bewertungen:

Das **Bodenertragspotential** ist gemäß dem BodenViewer Hessen in der Nordhälfte als mittel und in der Südhälfte als gering eingestuft. Das Ertragspotential wird vor allem durch die Durchwurzelbarkeit und von der Fähigkeit des Bodens, Wasser in pflanzenverfügbarer Form zu speichern, definiert. Böden mit einem hohen und sehr hohen Ertragspotential sind vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft bzw. zur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit hohem Grünlandanteil geeignet. Dies trifft hier nicht zu.



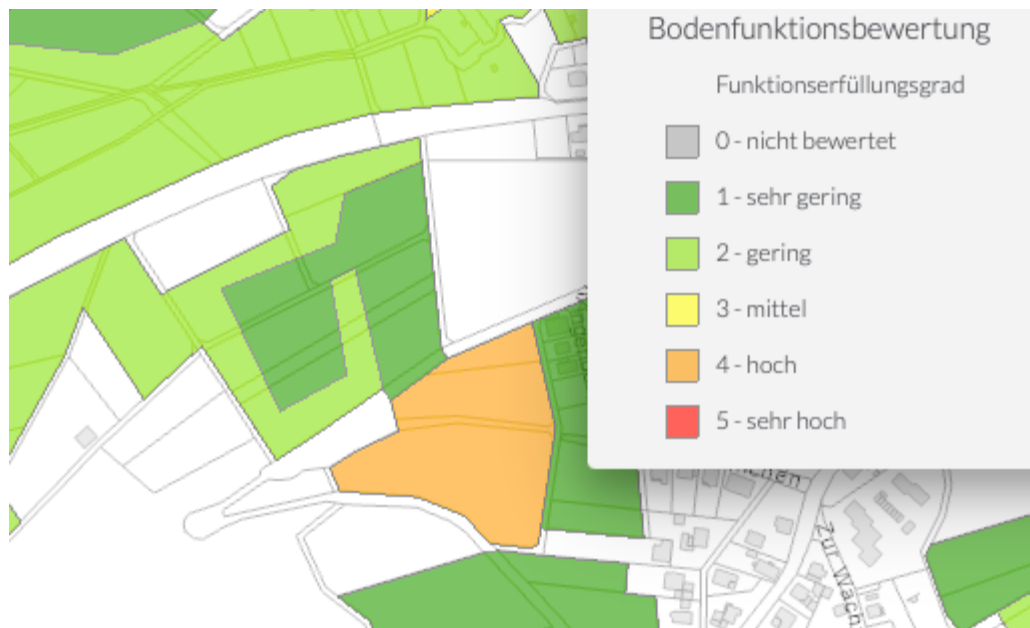
Karte aus dem Bodenviewer

Die **Feldkapazität** ist für das Plangebiet mit gering angegeben.



Karte aus dem Bodenviewer

In der Kategorie **Bodenschutz** in der Planung ist das Gebiet in der Bodenfunktionsbewertung im Nordteil als gering und in der Südhälfte als sehr gering eingestuft.



Karte aus dem Bodenviewer

Als wesentliche **Ziele des Bodenschutzes** sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAitBodSchG 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 nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen.

Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und



Funktionen vorbereitet werden. Hinsichtlich der begrenzten Gebietsgröße und der größtenteils vorhandenen Erschließung ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt. Der Eingriff ist auch aufgrund der Bedeutung der Planung für das Allgemeinwohl im Sinne der Daseinsvorsorge und der allgemeinen Gesundheitsversorgung vertretbar.

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft in erster Linie die Fläche für die Rettungswache sowie die Erschließungsflächen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich etwaige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass nur ein begrenzter Bereich überbaut werden darf. Die Gebäude- und Freiflächenplanung für die Rettungswache sieht eine Nutzung lediglich auf bis zu ca. 70 % des Geltungsbereichs vor. Die restlichen Flächen gehen dem Schutzgut Boden nicht verloren und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgewertet und als Mähwiesen bzw. Bestand gesichert.

Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen** sind die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung zu nennen. Danach sind die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die Nutzung zwar beeinträchtigt wird, diese Eingriffe aber durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Bodenvorbelastungen bzw. Altlasten sind im Planungsgebiet sowie in dessen Umfeld nicht bekannt. Der Umgang mit Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung allgemein klargestellt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Schutzgut Wasser erfährt gegenüber dem jetzigen Zustand durch das neue Gebäude Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung.

Die Auswirkungen der neuen Nutzung können durch eine Begrenzung der baulich genutzten Grundstücksflächen und eine Reduzierung der Versiegelung minimiert werden. Durch die Festsetzungen zur Landschaftsplanung wird ein Ausgleich für die Eingriffe geschaffen.

Schutzgut Klima

Durch eine kompakte Gebäudeplanung ergeben sich klimatisch gegenüber dem jetzigen Zustand keine relevanten Veränderungen. Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert werden.



Schutzgut 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.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Immissionsschutz

Zur Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache nach den Regularien der TA-Lärm erstellt. Dabei sollten die Lärmimmissionen durch den Betrieb der geplanten Rettungswache in der schutzbedürftigen 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.“¹

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.

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.

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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Erklärung zum Umweltbericht

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

¹ Gutachten zu Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache, TÜV Hessen



anderen Standorten eine ähnliche Situation ergeben. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Standorten in den Ortslagen sehr schnell an Grenzen stößt.

Vor diesem Hintergrund waren Erwägungen zu Alternativstandorten keine gewichtige Aufgabe.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme ist nur in einem Teilbereich des Bebauungsplans eine bauliche Nutzung zulässig.

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden außerdem Maßnahmen zur Eingriffsverringerung festgesetzt. Das betrifft den Erhalt von unbefestigten (begrünt) Freiflächen und die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen, die aufgrund der Parallelität von Bauleitplanung und Objektplanung nicht zeichnerisch festgesetzt werden, sind geplant:

- die Reduzierung der befestigten Flächen (Stellplätze, Umfahrt, Übungsfläche) auf das notwendige Maß,
- weitere Gehölzpflanzungen auf den Freiflächen.

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Das betrifft die Bereiche des Gesamtgrundstücks, die nicht baulich genutzt werden. Die Grünlandflächen im Norden werden extensiviert und können somit die durch die bauliche Nutzung verursachten Eingriffe ausgleichen. Dazu kommen die festgesetzten Baumstandorte.

5.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung von 2018.

Die im Gebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind in der Bestandsbewertung bereits beschrieben.

Für die Planung werden folgende Nutzungstypen angenommen:

04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht - Für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen wird eine Trauffläche von 1 qm je Baum und eine Wertigkeit von 34 Punkten/qm angesetzt.

06.330 sonstige extensiv genutzte Mähwiese – Der nördliche Grundstücksteil, der nicht in die Planung für die Rettungswache einbezogen ist, wird durch Extensivierung als Mähwiese (Blühwiese) entwickelt. Durch die Aufwertung der Fläche zur Extensivwiese / Blühwiese erhöht sich die Wertigkeit auf 55 Punkte pro qm.

10.510 versiegelte Flächen – Die im Geltungsbereich befindliche öffentliche Verkehrsfläche und die Rangier- und Abstellflächen der Rettungswache werden wasserundurchlässig befestigt (3 Punkte/qm).

10.530 wasserdurchlässige Beläge – Zuwegungen und Kfz-Stellplätze (6 Punkte je qm)



10.710 Dachflächen nicht begrünt – Unter Berücksichtigung des Gebäudeentwurfs wird die Dachfläche als nicht begrünt bilanziert und geht mit 3 Punkten je qm in die Bilanzierung ein.

11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen – die zu begrünenden Grundstücksteile im Bereich der Rettungswache gehen als strukturarme Grünanlagen mit 14 Punkten/qm in die Bilanzierung ein.

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biotoptyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
02.200 Gebüsche, Gehölzsaum	39	105 m ²		4095	0
04.110 Einzelbaum	34		5 m ²	0	170
06.330 extensiv genutzte Mähwiese	55		669 m ²	0	36795
06.350 Wirtschaftswiese	21	2.183 m ²		45.843	0
10.510 Straßen, Rangier- und Abstellflächen	3		449 m ²	0	1347
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		630 m ²	0	1890
10.530 Schotterweg, wasserdurchlässige Beläge	6	166 m ²	100 m ²	996	600
11.221 Grünflächen	14		606 m ²	0	8484
Abzügl. Trauffläche Neuanpflanzungen			- 5 m ²	0	0
Summe /Übertrag:		2.454 m²	2454 m²	50.934	49286
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					1.648

Die rechnerische Biotopwertdifferenz ergibt somit ein geringfügiges Defizit von rund 1.650 Biotopwertpunkten, das vernachlässigt werden kann.

5.6 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Da die Planung über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend beschrieben ist und der Eingriff keine hochwertigen Biotopstrukturen zerstört, ist auch nach Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Aus diesen Gründen kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

Falls wider Erwarten erheblich negative Umweltauswirkungen auftreten, wird seitens der Stadt geklärt, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.



5.7 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind durch die getroffenen Festsetzungen ausgleichbar. Es werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.

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.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen eine Weiterführung des Verfahrens zu befürworten ist.

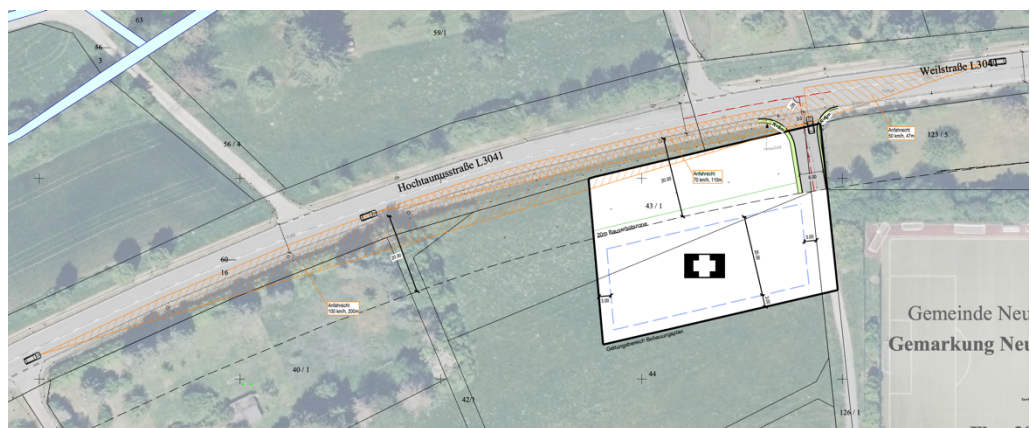
6 Planung

6.1 Erschließung

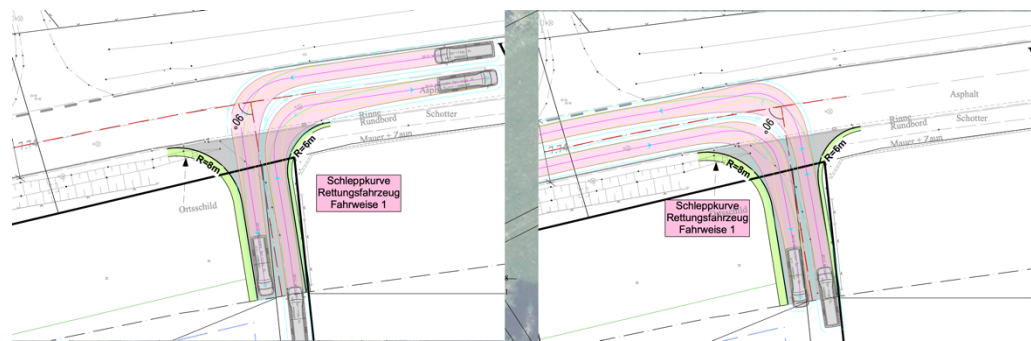
Die Zufahrt zur Rettungswache ist von der L3041 im Bereich der Wegeparzelle 126/1 vorgesehen. Die Verkehrsfläche muss dazu im Zufahrtbereich um die Kurvenradien und auf 6 m Fahrbahn verbreitert werden. Vor dem Gebäude wird die Zufahrt nach Westen abknicken.

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



Schleppkurven – IMB-Plan

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.

Derzeit sind auf der Hochtaunusstraße (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 Feldweegeinmündung 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.“²

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.

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.

² Vorentwurf, IMB-Plan, Hanau, Juni 2023



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 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

Baumpflanzungen

Zeichnerisch sind 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 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 baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Außerdem 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 - Mähwiese

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 Mähwiese (Blühwiese) zu entwickeln. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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, Bodenschutz

Auf den Umgang mit den ggf. im Rahmen der Ausführung gefundenen Bodendenkmälern und Altlasten und die zu beachtenden Normen zum Bodenschutz wird allgemein hingewiesen.

Emissionen - Landesstraße

Auf die von der Landesstraße 3041 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen. Klargestellt wird, dass Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Hochtaunuskreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernehmen.

Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

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.

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, Januar/Mai 2023
- Vorentwurf Verkehr, IMB-Plan, Hanau, Juni 2023
- Gutachten (Nr. T 5005) zur Untersuchung der Lärmmissionen durch die geplante Rettungswache, TÜV Hessen, Mai 2023