

Stadt Neu-Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt"

Umweltbericht
mit integrierter Grünordnungsplanung

Stand: 21. Mai 2026



Bearbeitung:

Paulina Höfner (M. Sc.)
Simon Thiedau (M. Sc.)
Melanie Schüler (M. Sc.)
Dipl. Ing. Ulrike Alles
Dr. Theresa Rühl

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl

Am Boden 25 | 35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 | info@ibu-ruehl.de

Inhalt

A	EINLEITUNG	5
1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	5
1.1	Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens	5
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	7
1.3	Bedarf an Grund und Boden	10
2	IN FACHGESETZEN UND -PLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFGESTELLUNG	11
2.1	Bauplanungsrecht.....	11
2.2	Naturschutzrecht	12
2.3	Bodenschutzgesetz	13
2.4	Übergeordnete Fachplanungen	14
B	GRÜNORDNUNG	17
1	ERFORDERNISSE UND MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN	17
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20
C	UMWELTPRÜFUNG	22
1	BESTANDSAUFNAHME DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	22
1.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
1.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB).....	37
1.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)	38
1.4	Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).....	40
1.4.1	Vegetation und Biotopstruktur	40
1.4.2	Tierwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)	42
1.4.3	Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)	45
1.4.4	NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)	45

1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)	46
1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB).....	48
2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	49
2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	49
2.2 Kompensationsmaßnahmen.....	50
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	51
3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
3.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik)	51
3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	51
3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	51
4 ZUSAMMENFASSUNG	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Plankarte zum Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ (Plan ES, Stand 26.01.2026)	6
Abbildung 3: Visualisierung der Gebäudeteile: Perspektive 01 (oben) mit Blickrichtung nach Norden und Perspektive 02 (unten) mit Blickrichtung nach Westen (Quelle: Wentz Planungsgesellschaft, Stand: 15.11.24)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 Region Frankfurt RheinMain, Planstand Juli 2024. Das Plangebiet ist rot markiert.	14
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main (Entwicklungskarte 2001). Das Plangebiet ist schwarz markiert.	15
Abbildung 7: Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan.....	16
Abbildung 8: Auszug Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020).	16
Abbildung 8: Historische Luftbilder (links: 1933; rechts: 1952-67) der Umgebung von Neu-Anspach und des Plangebiets (rot), (Quelle: NaturegViewer Hessen, Abfrage vom 04.07.2024).	23
Abbildung 9: Geologische Formationen im Plangebiet (auf der Grundlage der GÜK300, HLNUG 2024)	24
Abbildung 10: Bodenhauptgruppen. Das Plangebiet ist rot dargestellt (auf Grundlage der BFD50 des HLNUG, 2024)	25
Abbildung 11: Bodenzahlen im Plangebiet (auf der Grundlage der BFD5L, HLNUG 2024).....	25
Abbildung 12: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (Auf Grundlage der BFD5L, HLNUG, 2024)	28
Abbildung 13: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (Auf Grundlage der BFD5L, HLNUG, 2024)	29

Abbildung 14: Natürliche Erosionsgefährdung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (ro) und seiner Umgebung. (Quelle: BodenViewer Hessen).....	30
Abbildung 15: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets. (Quelle: GruSchu-Hessen).....	33
Abbildung 16: Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet (rot) und seiner Umgebung (Quelle: HWRM-Viewer, Abfrage vom 11.09.2025).....	35
Abbildung 17: Ausschnitt aus der Aktualisierten Starkregen-Hinweiskarte. Das Plangebiet ist rot markiert (HLNUG, 2025).....	36
Abbildung 18: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte. Das Plangebiet ist rot markiert (HLNUG, 2025).....	37
Abbildung 19: Lärmkartierung des Tageslärmpegels (LDEN) in Neu-Anspach, das Plangebiet ist in Rot dargestellt. (Quelle: Lärmviewer (HLNUG), abgerufen am 04.07.2024).	39
Abbildung 20: Blick über das Plangebiet mit Ackerbrache in Richtung des neu errichteten EDEKA Marktes (IBU, 2024).....	40
Abbildung 21: Weißdorn ohne Spalten oder Höhlen am nordöstlichen am Rand des Plangebietes (IBU, 2024).....	41
Abbildung 22: Westlich des Plangebiets gelegene Bachaue der Usa mit extensivem Feuchtgrünland (bestehende Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel Sumpfdotterblumenwiese (Calthion palustris). (Foto: IBU 2024).	41
Abbildung 23: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets (blau markiert), Quelle: Natureg 2024 ...	45
Abbildung 24: Geschützte Biotope und Kompensationsflächen im Umfeld des Plangebiets (rot markiert), Quelle: Natureg-Viewer 2024.....	46
Abbildung 25: Ausschnitt aus der „Karte Herzogthum Nassau“, Blatt 28 Merzhausen (1819). Quelle: LAGIS Hessen 2024	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Strukturdaten des Bebauungsplanes.....	10
Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV – Eingriffsgebiet	20
Tabelle 3: Geologische Einheit im Plangebiet (auf Grundlage der GÜK 300, HLNUG 2024)	23
Tabelle 4: Bodenhauptgruppe im Plangebiet (auf Grundlage der BFD50, HLNUG)	24
Tabelle 5: Übersichtstabelle der hydrogeologischen Einheit im Eingriffsgebiet.....	33
Tabelle 6: Liste der Pflanzenarten im Bereich der Ackerfläche im Plangebiet (Aufnahmedatum 18.04.2024).....	42
Tabelle 7: Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner Umgebung	43
Tabelle 8: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	49

Anlagen

Bestandskarte (Vegetation und Nutzung)

A EINLEITUNG

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 a)

1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie sieben Mitarbeiterwohnungen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von 900 m² Bruttogrundfläche oberirdisch in den Vollgeschossen zuzüglich 225 m² in den Staffelgeschossen vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Für die vom Vorhabenträger vorgesehene Bebauung ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung als auch der zulässigen Geschößzahl erforderlich. Einen vorsorglichen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach am 11. Mai 2023. Dieser Beschluss bedarf gemeinsam mit der Beschlussfassung über den vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§12 BauGB) einer Fortschreibung. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ und Aufhebung des vorhergehenden Beschlusses wurde in der Sitzung am 04.07.2024 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Fläche von rd. 0,85 ha umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450. Einbezogen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/3 tlw., da hier die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erweitert werden soll.

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von einer ehemals intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Im Süden grenzt Grünland und die Aue der Usa an. Im Nordwesten verläuft die L3270 am Plangebiet vorbei.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets¹

¹) © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2019>, © OpenStreetMap



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Plankarte zum Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ (Plan|ES, Stand 18.05.2026)



Abbildung 3: Visualisierung der Gebäudeteile: Perspektive 01 (oben) mit Blickrichtung nach Norden und Perspektive 02 (unten) mit Blickrichtung nach Westen (Quelle: Wentz Planungsgesellschaft, Stand: 15.11.24)

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Da es sich bei dem hier vorliegenden Umweltbericht um einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a Satz 3 BauGB) handelt, wird an dieser Stelle auf die Begründung zum Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ verwiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohnnutzungen, Nutzungen als Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die maximale Gebäudeoberkante ist auf max. 322 m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten. Für Aufzugsüberfahrten unmittelbar an der Gebäudefassade gilt die Abstandsvorgabe nicht.

Für das Baugebiet ist eine GRZ I bis maximal 0,5 zulässig. Die zulässige GRZ darf um max. 50 % überschritten werden, wenn die Anlagen der Hauptnutzung funktional zu- und untergeordnet sind oder ihr dienen. Für das Baugebiet ist eine Geschossflächenzahl von max. 1,2 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Das Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen wird in das hängige Gelände eingebracht und nicht als Vollgeschoss gerechnet.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die hieraus ableitbaren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten. Mindestens 70 % hiervon müssen als natürliche Bodenfläche hergestellt sein.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragen sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, wie z.B. Müllabstellplätze und Gartenhäuser, überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es handelt sich hier um eine nicht abschließende Aufzählung von Nebenanlagen.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regenwasserführung bzw. Rückhaltung und/oder Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind als Gehölzfläche herzustellen. Dabei sind die Pflanzlisten und die vorgegebenen Pflanzqualitäten zu berücksichtigen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht sowie nach der Stellplatzsatzung auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze werden zur Anrechnung gebracht.

Für die Gehölzflächen gilt: 1 Baum/100 m², ein Strauch/5 m². Für in der Plankarte festgesetzte Bäume gilt, dass eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den dargestellten Standorten zulässig ist.

Abgängige Gehölz sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraße auszuführen.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind als extensive Blühflächen bzw. Säume zu entwickeln und zu pflegen. Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit einer kräuterreichen Ansaatmischung aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.

In den Grundstücksfreiflächen sind bis zu 30% dieser Flächen als Wegeflächen anlegbar.

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche >20 m² i.d.R. gem. § 37 HeNatG unzulässig.

Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

Für die Belichtung von Innenräumen notwendige Fenster fallen nicht unter diese Festsetzung.

Anpflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Pflanzenliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen. Baumscheiben sind in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Pflanzstreifen können auch mit einer blütenreichen Wiesenmischung mit autochthonem Saatgut angelegt werden. Sowohl die Staudensäume als auch die Wiesenansaat sind dauerhaft zu pflegen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gebäude sind aufgrund benachbarter Gewerbebetriebe sowie des angrenzenden Verkehrs erhöhten Außenlärmpegeln ausgesetzt, wie im schalltechnischen Gutachten T 6237 (TÜV Hessen, 15.03.2024) detailliert dargelegt wird. Aus den dort ausgewiesenen fassadengenauen Beurteilungspegeln ergeben sich nach DIN 4109-1/-2 spezifische Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, insbesondere für schutzbedürftige Räume mit potenzieller Schlafnutzung. Für diese Räume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sowie spezielle konstruktive Maßnahmen wie verglaste Loggien, feste Galerieelemente oder Lärmschutzverglasungen vorzusehen, um die erforderlichen Schalldämmmaße sicherzustellen. Zusätzlich sind für die Terrassenbereiche im Staffelgeschoss bauliche Abschirmungen wie Wandscheiben oder verschiebbare Glaselemente mit einer Mindesthöhe von 2,0 m einzuplanen.

Gestaltungsfestsetzungen

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

Flachdächer bis 10° Dachneigung sind nach dem Stand der Technik und zu einem Anteil von mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation vorzusehen, die ohne künstliche Bewässerung auskommen. Soweit Dachflächen aus zwingenden technischen, betrieblichen, brandschutzrechtlichen oder energetischen Gründen (insbesondere durch haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen einschließlich erforderlicher Wartungs- und Rettungswege) nicht begrünt werden können, kann von einer weitergehenden Dachbegrünung abgesehen werden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,8 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter, die eine Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern für Zufahrten und Hauszugänge. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind zu begrünen. Die maximale Höhe der Stützmauern beträgt 3 m.

Begrünung von Stellplätzen

Auf privaten Parkplätzen mit fünf oder mehr ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden bzw. unterirdischen Pflanzgruben von 12,0 m³ pro Baum als teilweise überbaubare Baumquartiere zu pflanzen.

Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach vom 01.07.2021 wird nach § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO hinsichtlich der Zahl der Stellplätze sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Abweichend von § 2.2 der Stellplatzsatzung wird nach § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO bestimmt, dass die Stellplätze nur teilweise den Wohnungen zugeordnet und vom Käufer/Mieter erworben/gemietet werden.

Abweichend von § 6.3 der Stellplatzsatzung wird nach § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO bestimmt, dass die Anzahl der herzustellenden Bäume pro Stellplätze auf einen Baum für je 6 Stellplätze festgesetzt wird.

Im Übrigen bleibt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach unberührt.

Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 0,85 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 0,74 ha. Auf die Erschließungsstraße entfallen rd. 0,11 ha.

Tabelle 1: Strukturdaten des Bebauungsplanes

Typ	Differenzierung	Fläche	Flächensumme
Baugebiete	Gewerbegebiet	rd. 0,74 ha	rd. 0,74 ha
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Erschließungsstraße)	rd. 0,11 ha	rd. 0,11 ha
Gesamtfläche			rd. 0,85 ha

2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

2.1 Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB)² bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

²⁾ BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024.

2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 25 HeNatG³) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. C 1.4 zusammengefasst sind.

Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 34 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern

und in Hessen nach § 25 HeNatG auch Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern sowie Dolinen und Erdfälle.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen, nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadensgesetz⁴, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs., 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse⁵ sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

³) Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023. GVBl. Nr. 18 vom 07.06.2023 S. 379; 28.06.2023 S. 473, Gl. – Nr.: 881-58.

⁴) Gesetz zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl I S. 666, zuletzt geändert durch §§ 10 und 12 des Gesetzes 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

⁵) Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁶ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Nach § 6 BBodSchV⁷ sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.

Des Weiteren sind beim Auf- oder Einbringen von Materialien die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten. Die verwendeten Materialien müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortes des Auf- oder Einbringens geeignet sein, die für den Standort erforderlichen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu sichern oder herzustellen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639 und der DIN 19731 sind zu beachten.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 18916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

⁶) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998. BGBl. I S. 502, zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

⁷) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

2.4 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für die Fläche eine „Sonderbaufläche, geplant“ sowie eine „Gewerbefläche, geplant“ aus. Randbereiche überschneiden sich zudem mit einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“ sowie mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die Bebauung durch den Pflegecampus Kleeblatt soll im Bereich der als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellten Fläche realisiert werden. Dazu setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ ein Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet fest, das planungsrechtlich einem Mischgebiet entspricht. Aufgrund des vorgesehenen Wohnanteils kann die geplante Nutzung nicht mehr aus der im RegFNP dargestellten „Gewerbliche Baufläche, geplant“ entwickelt werden. Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der Darstellung von „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gemischte Baufläche“ erforderlich. Die Stadt Neu-Anspach hat beschlossen, für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen (Schreiben vom 12.09.2024). Durchgeführt wird die Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

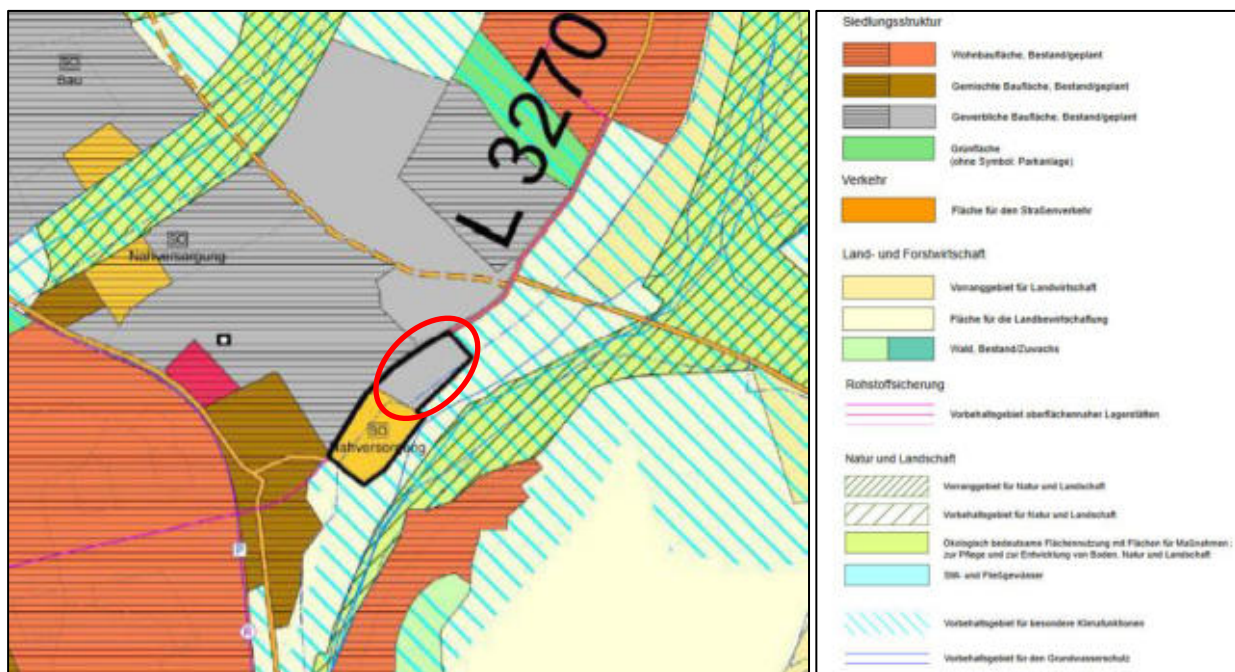


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 Region Frankfurt RheinMain, Planstand Juli 2024. Das Plangebiet ist rot markiert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein Main (Entwicklungskarte 2001)⁸ stellt das Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft (hellbraun) und Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz, dar (dunkelbraun).

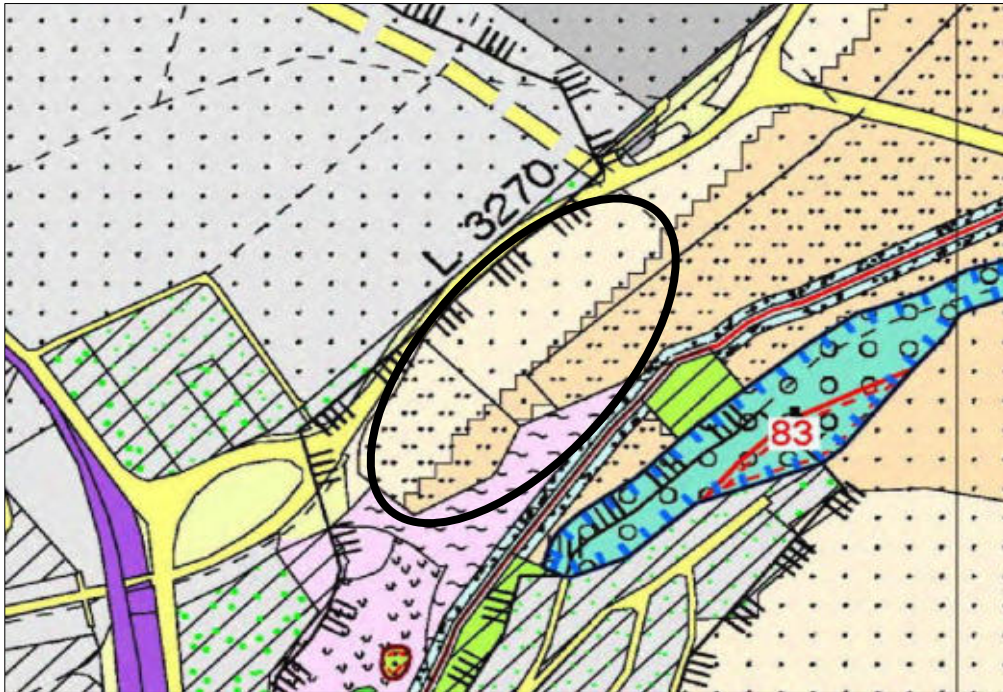


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main (Entwicklungskarte 2001). Das Plangebiet ist schwarz markiert.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet. In der Us“ am 03.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen und durch die ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt.

Die Firma EDEKA beabsichtigte die Verlagerung des gegenwärtig im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässigen Lebensmittel- und Getränkemarkts in den Bereich nördlich der Theodor-Heuss-Straße sowie damit einhergehend die Vergrößerung des Gesamtverkaufsflächenumfangs von insgesamt rd. 900 m² auf künftig rd. 1.995 m². Wegen des auslaufenden Mietvertrags und, damit zusammenhängend, der Gefahr der Marktschließung wurde nach einem geeigneten Standort außerhalb der Gewerbegebiete gesucht. Es lag zudem im Interesse der Stadt Neu-Anspach, das bisherige Niveau zu halten und keinen Attraktivitätsverlust zu erleiden. Vorgesehen war daher die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit integriertem Getränkemarkt und ausreichendem Stellplatzangebot. Der südliche, zur Us orientierte Abschnitt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dient u.a. der Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs (folgende Abbildung, Bereich A - Vorhabenbezogen).

⁸) Regionalverband FrankfurtRheinMain: Landschaftsplan, Entwicklungskarte 2001 [<https://mapview.region-frankfurt.de/>], abgerufen am 21.03.2019

Ergänzend hat die Stadt Neu-Anspach, im östlichen Teil ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausgewiesen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen (folgende Abbildung, Bereich B). Die Erschließung, sowie der Bau des Edeka-Marktes sind zwischenzeitlich umgesetzt und in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ soll nunmehr für den Teilbereich des Gewerbegebiets (Bereich B, tlw.) erneut geändert werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.



Abbildung 6: Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan



Abbildung 7: Auszug Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020).

B GRÜNORDNUNG

1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung (Teil C) zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des geplanten Standortes („Basisszenario“) ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie zur Wahrung der Lebensqualität bestehender und neu entstehender Wohnquartiere spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung, Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan (Gebietszuschnitte, Festsetzungen etc.) aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden in diesem Kapitel zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

a) Pflanzen und Tiere

Das Konzept sieht vor, dass im Bereich der Gebäude zwei Grünflächen entstehen. Zudem kann in Abstimmung mit Hessen Mobil auf der großen, 20 Meter breiten nordwestlichen Abstandsfläche zur Bundesstraße eine Grünanlage angelegt werden. Die Durchgrünung des Plangebietes sollte genutzt werden, um wertvolle Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen. Um dies zu gewährleisten, empfehlen sich variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken im Verbund mit extensiv gepflegten Grünflächen („blütenreiche Parkrasen“). Im Zuge der Ein- und Durchgrünung sind möglichst variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) durchzuführen, um ein möglichst breites Habitatangebot zu schaffen. Die Artenauswahl sollte sich dabei an den folgenden Artenlisten und Pflanzqualitäten orientieren:

Artenliste 1 „Bäume“

Laubbäume (auch in Sorten):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Mindest-Qualität:

Sol. / H., 3 x v., 16-20 bzw.
Hei. 2 x v., 150-200

Obstbäume, regionale und seltene Sorten vorziehen:

H., v., 8-10

<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus avium</i>	Kulturkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Pfirsich, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle etc.
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Artenliste 2 „Gebietsheimische Sträucher“**Laubsträucher:**

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus euopaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ramnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Echter Schneeball

Mindest-Qualität:

Str., 2 x v., m. B., 100-150

Artenliste 3 „Naturnahe Ziergehölze“**Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher**

<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum und Sorten
<i>Chaenomeles spec.</i>	Zierquitten
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cytisus spec.</i>	Ginster
<i>Genista spec.</i>	Ginster (ungefüllte Blüten)
<i>Hibiscus syriacus</i>	Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme (fruchtende Sorten)
<i>Ilex verticillata</i>	Gemeine Winterbeere
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel
<i>Philadelphus spec.</i>	Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere (fruchtende Sorten)
<i>Rosa spec.</i>	Rosen (ungefüllte Blüten)
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Sorbus spec.</i>	Ebereschen, Mehlbeeren
<i>Vaccinium spec.</i>	Heidelbeere, Preiselbeere
<i>Weigela spec.</i>	Weigelie

Mindest-Qualität:

Str., 2 x v., m. B., 100-150

b) Boden und Wasser

Aufgrund des angestrebten hohen Grades der Flächenausnutzung beschränken sich mögliche Vorkehrungen für den Bodenschutz auf die Grundstücksfreiflächen. Diese sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten soweit möglich vor dem Befahren bewahrt und von Lagerflächen freigehalten werden, um die natürlichen Bodenfunktionen zu bewahren.

Zur Minimierung der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sieht der Bebauungsplan unter anderem die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie PKW-Stellplätzen vor. Zudem wird die Begrünung von mind. 50% der Dachflächen festgesetzt.

c) Kleinklima und Immissionsschutz

Die Ackerfläche im Plangebiet fungieren zwar als Kaltluftentstehungsgebiet, tragen aber topographiebedingt nur in geringem Maße zur Kaltluftversorgung bestehender Wohngebiete bei. Die umgebenden großen Wald- und Ackerbestände stellen die primären Kalt- und Frischluftproduzenten der Ortslage von Neu-Anspach dar. Für die künftige Bebauung sowie die bestehenden nördlich und westlich gelegenen Wohngebiete ist es daher wichtig, den Kaltluftabfluss von Nordwesten weiterhin zu ermöglichen und Kaltluftbarrieren zu verhindern. Ebenso ist eine ausreichende Durchgrünung wichtig, um kleinräumige Luftzirkulationen zu fördern und zu einer zufriedenstellenden Frischluftzufuhr beizutragen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung⁹ und berücksichtigt die Bestandsaufnahme und deren Bewertungen. Die Einstufung der im Gebiet kartierten Biotoptypen und der geplanten Nutzungs- und Maßnahmentypen lehnt sich dabei in Teilen an andere Typvorgaben der KV an, die dem Wesen nach mit den hier zu betrachtenden vergleichbar sind.

Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 20.488 Punkten (s. Tabelle 2).

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach KV – Eingriffsgebiet

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m ²	Flächenanteil [m ²]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp			
		vor	nach	vor	nach
		Maßnahme		Maßnahme	
Bestand					
Voreingriffszustand rechtskräftiger Bebauungsplan "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" (2020)					
10.715 Dachfläche GE, unbegrünt (überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8)*	6	1.045		6.270	
10.720 Dachfläche GE, begrünt auf 80 % der Dachfläche (überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8)*	19	4.182		79.458	
10.520 GE Nebenanlagen Parkplatz etc.*	3	669		2.007	
11.221 GE nicht überbaute Grundstücksfreifläche sonstige Freifläche	14	1.474		20.636	
04.110 Laubbaum, anzupflanzen (9 St. STU 16-20 cm, à 3 m ²)	34			918	
Verkehrsflächen					
10.510 Straßenverkehrsfläche	3	1.052		3.156	
Planung					
Baugebiet - Büro- Wohn- und Pflegeheimgebiet (GRZ 0,5)					
10.710 Dachfläche, unbegrünt (GRZ 0,5)	3		1.843		5.529
10.720 Dachfläche, extensiv begrünt auf 50% der Dachflächen (GRZ 0,5)	19		1.843		35.017
10.530/10.710 Nebenanlagen** (GRZ II 0,75)	4,5		1.842		8.289
02.500 nicht überbaute Grundstücksfreifläche Gehölzpflanzungen (30%)	20		1.106		22.120
11.225 Grünfläche (übrige Freiflächen) extensive Blühfläche	23		736		16.928
04.110 Laubbaum, anzupflanzen (9 St. STU 16-20 cm, à 3 m ²)	34				918
Verkehrsflächen					
10.510 Straßenverkehrsfläche	3		1.052		3.156
Summe		8.422	8.422	112.445	91.957
Biotopwertdifferenz					-20.488

* Grundlage Fläche des Baufensters, da dies kleiner ist als GRZ 0,8

**interpoliert, Annahme dass die Hälfte der Flächen wasserdurchlässig befestigt werden (Wege, Terrassen) und nur die Zufahrten / Treppen / Fundamente vollversiegelt sind

⁹⁾ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26. Oktober 2018, GVBl. Nr. 24, S. 652-675.

Zuordnungsvorschlag:

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an andere Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Nach § 135b BauGB gelten als Maßstäbe für die Verteilung der Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche, die zu erwartende Versiegelung oder die Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Verteilung der Kosten anhand der überbaubaren Fläche vorzunehmen. Den Anteilen entsprechen dann die Anteile des zu kompensierenden Defizits gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Es ergeben sich folgende Anteile:

Zulässige überbaubare Fläche	öffentlich	privat
Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet		0,55 ha
Verkehrsfläche	0,11 ha	
Gesamtfläche (Bezugsfläche des Bebauungsplanes: 0,66 ha)	0,11 ha	0,55 ha
Anteil	17 %	83 %
Anteil in Punkten am Gesamtdefizit (20.488 Punkte Gesamtdefizit)	3.415	17.073

Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dementsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 17 % und den privaten Bauflächen zu 83 % zugeordnet.

C UMWELTPRÜFUNG

1 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Böden weisen unterschiedliche Bodenfunktionen auf, denen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine große Bedeutung beigemessen wird. Nach § 2 Abs. 2 erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Wasser- und Naturhaushalts und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium.
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Beeinträchtigungen dieser Funktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, werden als schädliche Bodenveränderungen definiert (§ 2 Abs. 3).

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)¹⁰ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Als planerische Hilfsmittel in der Bauleitplanung stehen für die Berücksichtigung des Schutzguts Bodens in der Umweltprüfung der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (PETER et al. 2009¹¹) und die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (PETER et al. 2011¹²) zur Verfügung.

Charakterisierung des Untersuchungsgebiets

Historische und aktuelle Nutzung

Die Luftbilder in Abbildung 8 zeigen, dass die Umgebung um Neu-Anspach bereits seit mindestens 1933 einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Zu dieser Zeit wurden die Ackerflächen in kleinen Parzellen bewirtschaftet, was der Landschaft einen strukturreichen Charakter verleiht. Heute noch wird das weitere Plangebiet zum Ackerbau genutzt.

¹⁰) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

¹¹) PETER, M., MILLER, R., KUNZMANN, G. UND J. SCHITTENHELM (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung – Im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): 69 S.

¹²) PETER, M., MILLER, R., HERRCHEN, D. UND T. GOTTWALD (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen: 140 S.

Der Ufergehölzstreifen, der südlich des Plangebiets entlang des Fließgewässers Usa verläuft, ist bis heute als landschaftsprägendes Element erhalten. Neu-Anspach inklusive des Gebietes „In der Us“ befinden sich ebenfalls auf ehemaligen Ackerstandorten. Im Zusammenhang mit der Gründung der Gemeinde Neu-Anspach im Zuge der Gebietsreform in den 1970ern wurde im Bereich des Bahnhofs ein neue Ortsmitte mit ausgedehnten Neubaugebieten angelegt. Dieser neue Ortsteil wächst seit dem immer weiter, sodass in der Zwischenzeit die Ortschaften Anspach, Hausen-Arnsbach und Westerfeld verbunden sind. Das Plangebiet grenzt heute mit der L3270 direkt an ein Gewerbegebiet.

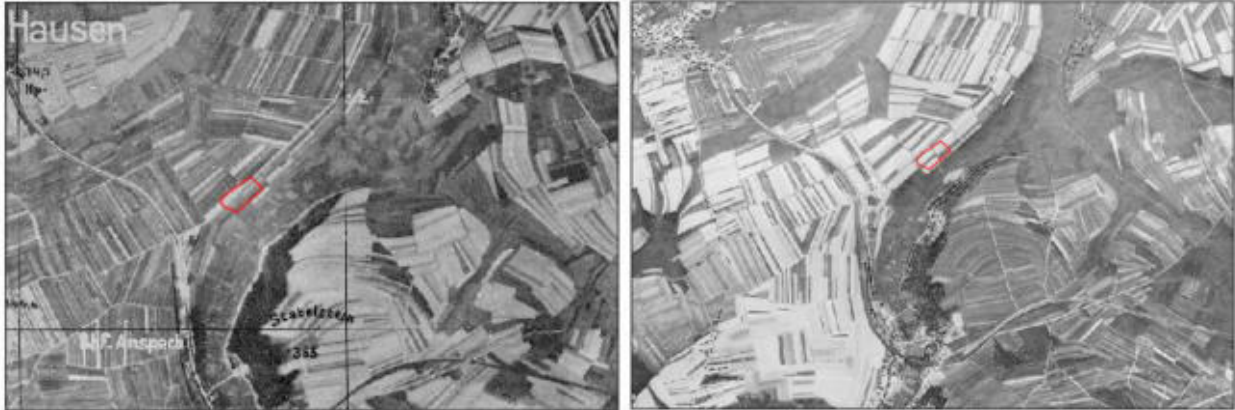


Abbildung 8: Historische Luftbilder (links: 1933; rechts: 1952-67) der Umgebung von Neu-Anspach und des Plangebiets (rot), (Quelle: NaturegViewer Hessen, Abfrage vom 04.07.2024).

Naturräumliche Lage, Geologie und Relief

Gemäß der naturräumlichen Gliederung nach Klausning (1988) liegt das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe Taunus in der Haupteinheit Östlicher Hintertaunus und der Untereinheit Usinger Becken (NaturegViewer Hessen) auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN.

Das Gebiet liegt im geologischen Strukturraum Hintertaunus (1.1.15.1). Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK300¹³) liegen ungegliederte pleistozäne Fließerden vor, dabei handelt es sich um Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand (s. Abbildung 9). Der südwestliche Teil des Plangebiets ist mit holozänen, ungegliederten Auensedimenten aus Lehm, Sand und Kies aufgebaut.

Das Plangebiet befindet sich auf einem nach Südost gerichteten Hang mit einem Höhenunterschied von 317 m ü. NN. zu 309 m ü. NN.

Tabelle 3: Geologische Einheit im Plangebiet (auf Grundlage der GÜK 300, HLNUG 2024)

Kürzel:	qpFl	qhDh
Formation:	Fließerden, ungegliedert	Auensediment, ungegliedert
Petrographie	Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand	Lehm, Sand, Kies
Stratigraphische Serie, Stratigraphisches System	Pleistozän, Quartär	Holozän, Quartär

¹³⁾ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2024): Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300 000 (GÜK300) – geologische Einheiten/tektonische Linien.



Abbildung 9: Geologische Formationen im Plangebiet (auf der Grundlage der GÜK300, HLNUG 2024)

Böden im Untersuchungsgebiet

Laut den Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50¹⁴, s. Abbildung 10) liegen im Plangebiet Böden aus mächtigem Löss (5.3.1) vor. Das Substrat bildet sich primär aus Löss. Es sind überwiegend Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden zu erwarten.

Parabraunerden bilden sich bevorzugt aus mergeligem Lockergestein (z. B. Löss) durch Carbonatauswaschung, Tonmobilisierung und -anreicherung. Dabei entsteht ein Eisen und Ton verarmter, aufgehellter Bodenbereich über einem braunen Bodenbereich mit Eisen- und Tonanreicherung. Parabraunerden sind allgemein günstige Ackerstandorte mit hoher Wasserspeicherkapazität, diese neigen jedoch zur Verschlammung und in Hanglage zur Erosionsanfälligkeit. Bei starker Tonverlagerung oder in niederschlagsreichen Gebieten neigen Parabraunerden zur Stauwasserbildung (Pseudovergleyung). Untersuchungen des Baugrundgutachtens¹⁵ stellen neben durchwurzelter Mutterboden, Ziegelbruchstücke mit 2 bis 3 dm Mächtigkeit fest. Unter dem Mutterboden folgt eine bindige Deckenschicht aus Lösslehm/Löss, die eine tonige bis stark schluffige und schwach feinsandige Textur aufweist mit schwach kiesigen bis kiesigen Beimengungen. Unterhalb der Geländeoberkante wurde in einer Tiefe von ca. 1,0 m bis 1,8 m Felsersatzmaterial mit überwiegendem Kiesanteil erbohrt.

Tabelle 4: Bodenhauptgruppe im Plangebiet (auf Grundlage der BFD50, HLNUG)

Gen-Id	140
Hauptgruppe:	Böden aus äolischen Sedimenten
Gruppe:	Böden aus Löss
Untergruppe:	Böden aus mächtigem Löss
Bodeneinheit:	Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden
Substrat:	Aus Löss (Pleistozän)
Morphologie:	vorwiegend ostexponierte, schwach geneigte (Unter-)Hänge in den Randzonen der Lösslandschaften

¹⁴⁾ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2024): Bodenflächendaten 1:50 000

¹⁵⁾ BAUGRUNDINSTITUT FRANKE-MEIßNER UND PARTNER GMBH (2025): Gutachten, Pflegecampus "Kleeblatt" Lilienthalstraße 61267 Neu-Anspach, Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung des zukünftigen Aushubmater, Stand: 10.11.2025

Gemäß der BFD5L (HLNUG, 2024¹⁶) wird für das Plangebiet die Bodenart sandiger Lehm angegeben. Es werden keine besonderen Standorttypisierungen oder Wasserstufen angegeben. Die Ackerzahl der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt bei 48 (s. Abbildung 11). Südlich an den Geltungsbereich angrenzend liegen feuchte bis nasse Bodenverhältnisse vor.

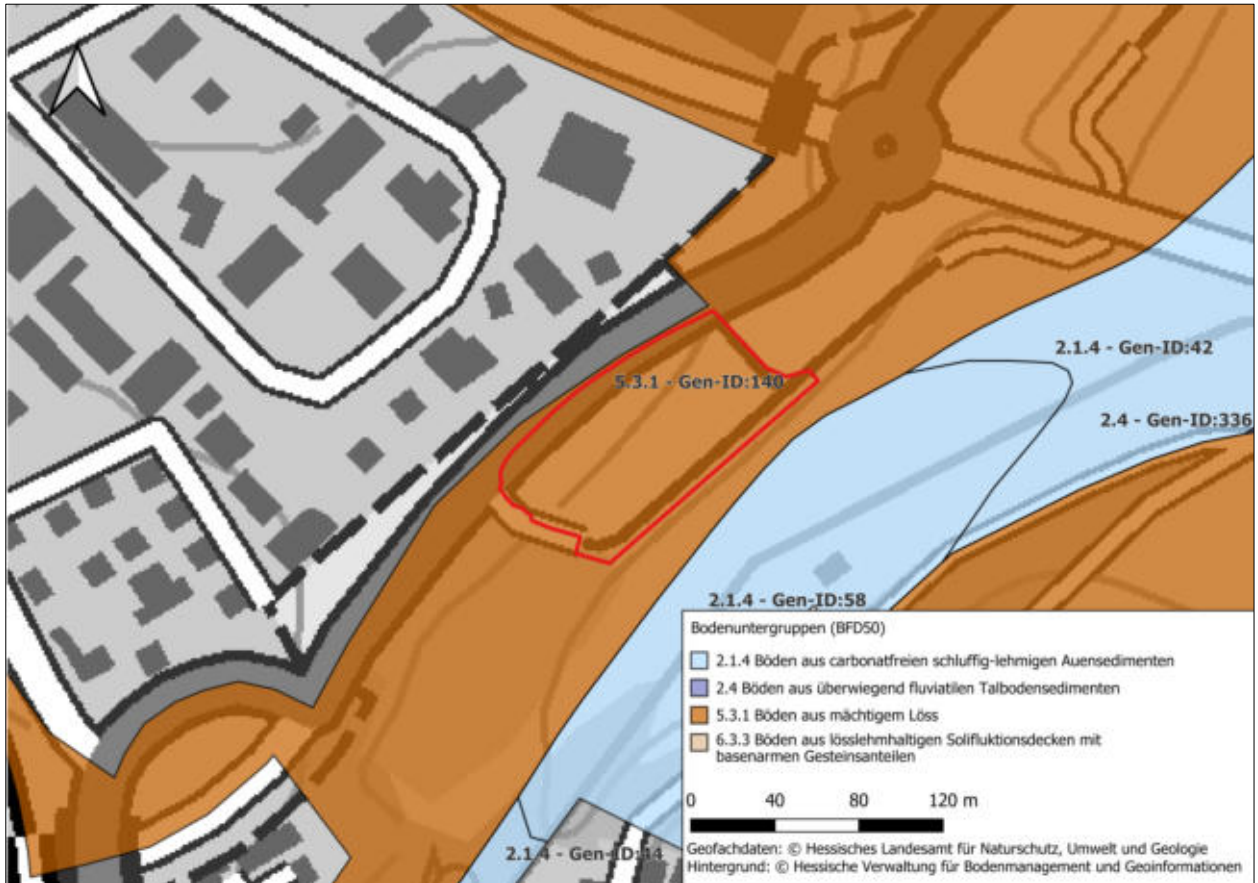


Abbildung 10: Bodenhauptgruppen. Das Plangebiet ist rot dargestellt (auf Grundlage der BFD50 des HLNUG, 2024)

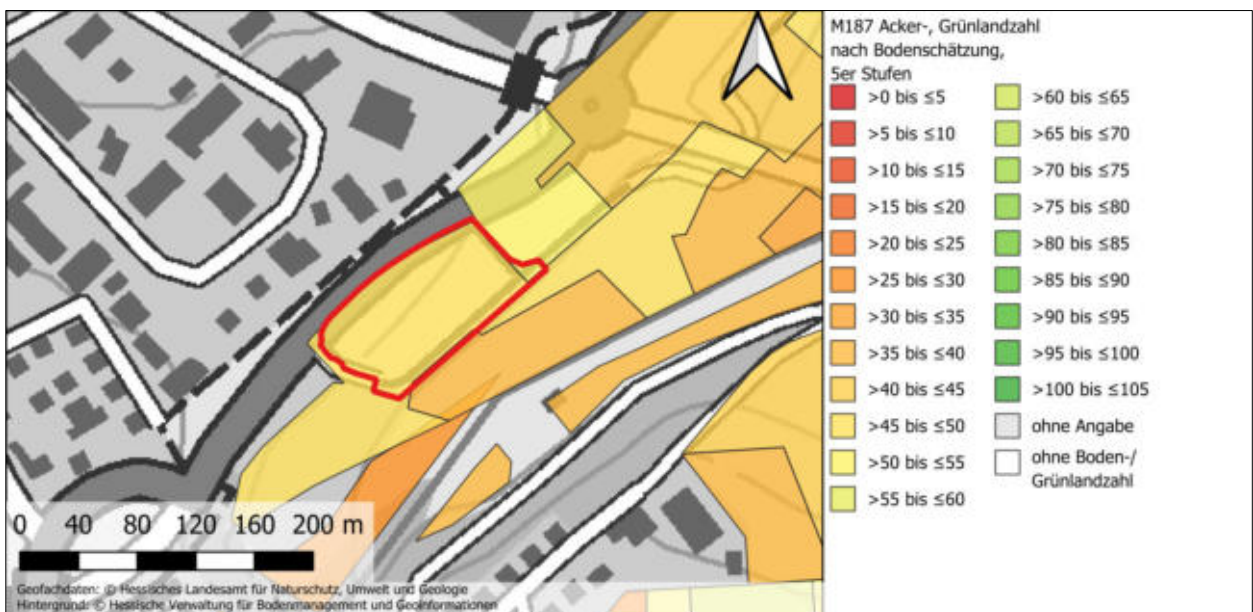


Abbildung 11: Bodenzahlen im Plangebiet (auf der Grundlage der BFD5L, HLNUG 2024)

¹⁶) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2024): Bodenflächendaten für landwirtschaftliche Nutzflächen 1:5 000

Vorbelastungen

Vorbelastungen sowie Nutzungshistorie der betrachteten Böden sind einzelfallbezogen zu berücksichtigen, da diese zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen.

Die Böden im Plangebiets besitzen aufgrund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt gerade im Hinblick auf ihre Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion relativ ungestört sind. Das Gebiet grenzt bereits von einer Seite an Gewerbeflächen und im Norden an die Straße L3217. Somit kann von geringer räumlicher Kontinuität des Ackerlandes gesprochen werden. Die landwirtschaftlichen Wege, welche das Plangebiet umrunden, sind geschottert und erfüllen die natürlichen Bodenfunktionen nur äußerst geringfügig.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandort und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die den Boden betreffen, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Archiv der Naturgeschichte

Als natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsamer oder regional seltener Standort kann der Boden als Archiv der Naturgeschichte relevant sein.

Es ist kein Suchraum für Böden mit besonderer Funktion für die Naturgeschichte nach der „Methodendokumentation Bodenkunde/Bodenschutz – BFD 50 Archivböden“ (HLNUG, 2022¹⁷) betroffen.

Bodenfunktionsbewertung

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

- Lebensraum für Pflanzen: „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ (M241)

Das Biotopentwicklungspotenzial (m241) wird fast durchgehend als mittel (3) angesprochen, da überwiegend keine Standorttypisierungen für besonders trockene oder vernässte Standorte vergeben wurden.

Die Straße erfüllt kein Biotopentwicklungspotenzial und für den Schotterweg verbleibt eine sehr geringe (1) Funktionserfüllung.

- Lebensraum für Pflanzen: „Ertragspotenzial“ (M238)

Das Kriterium Ertragspotenzial (m238) für die „Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen“ wird hauptsächlich mit mittel (3) bewertet. Die vorbelasteten Verkehrsflächen erfüllen kein Ertragspotenzial.

- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: „Feldkapazität des Bodens“ (M239)

Die Feldkapazität liegt im Plangebiet überwiegend bei >130 mm bis ≤260 mm und wird somit gering (2) bewertet. Die Funktionserfüllung des umrundenden Schotterwegs wird mit 0,5 bewertet; die Straße, die das Plangebiet im Nordwesten abgrenzt, erfüllt die Funktion nicht.

¹⁷⁾ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2022): Methodendokumentation Bodenkunde/ Bodenschutz - BFD 50 Archivböden

- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: „Nitratrückhaltevermögen des Bodens“ (M244)

Auch das Kriterium Nitratrückhaltevermögen wird hauptsächlich durch die Feldkapazität (FK) bestimmt, da die zusätzlichen Einflussfaktoren, wie Tonschrumpfungsrisse und erhöhte Humusgehalte in den Oberböden, im Plangebiet keine Rolle spielen, wird das Nitratrückhaltevermögen wie die Funktion im Wasserhaushalt bewertet, ebenfalls gering (2). Die vorbelasteten Verkehrsflächen erfüllen das Kriterium nicht.

- Gesamtbewertung (M242)

Aus den Einzelfunktionserfüllungsgraden resultiert für das Plangebiet eine geringe (2) Gesamtbewertung. Der Schotterweg hat eine sehr geringe Funktionserfüllung und die Straße keine. Die bodenfunktionale Bewertung der Eingriffsflächen wird in Abbildung 12 und Abbildung 13 dargestellt.

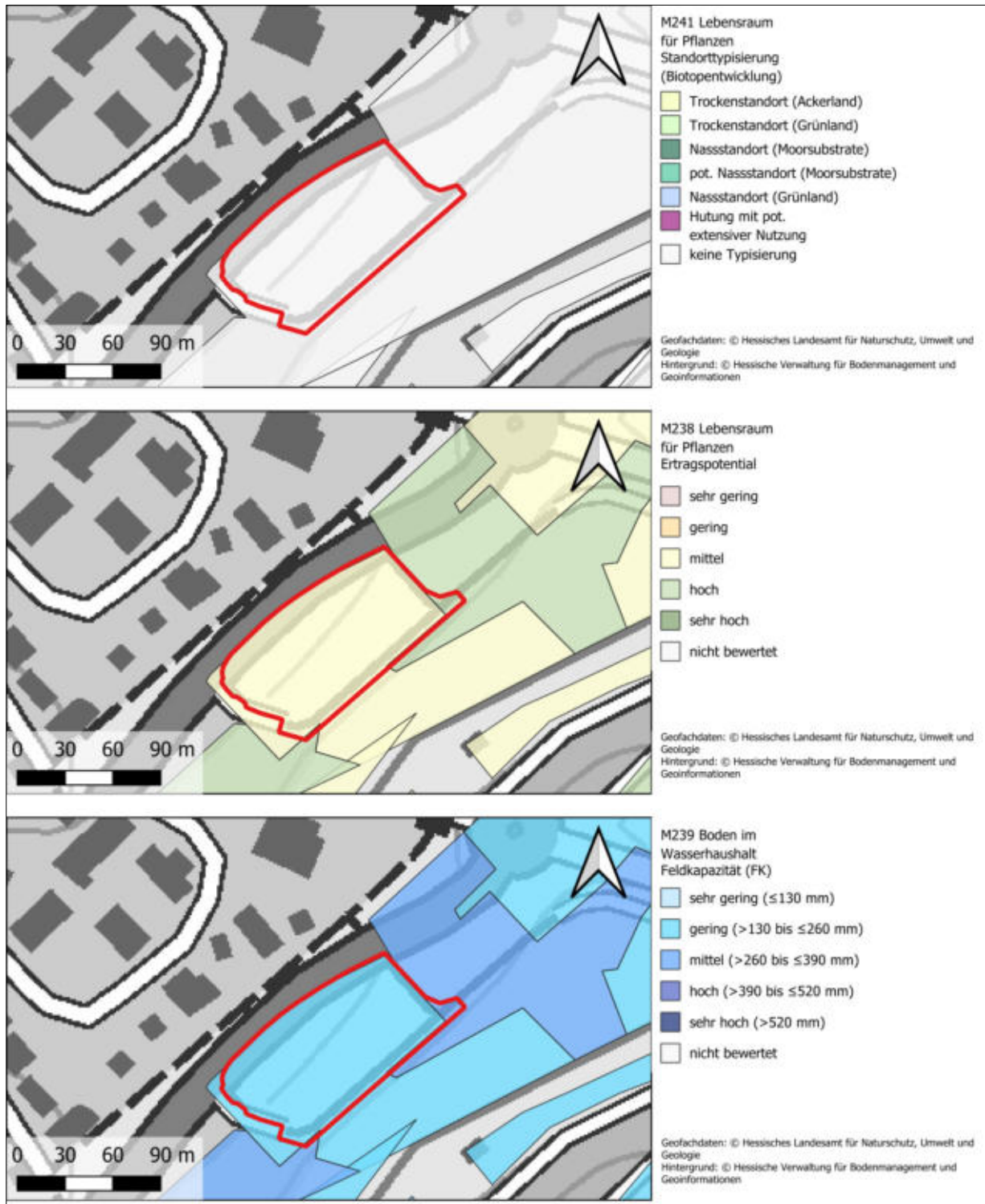


Abbildung 12: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (Auf Grundlage der BFD5L, HLNUG, 2024)

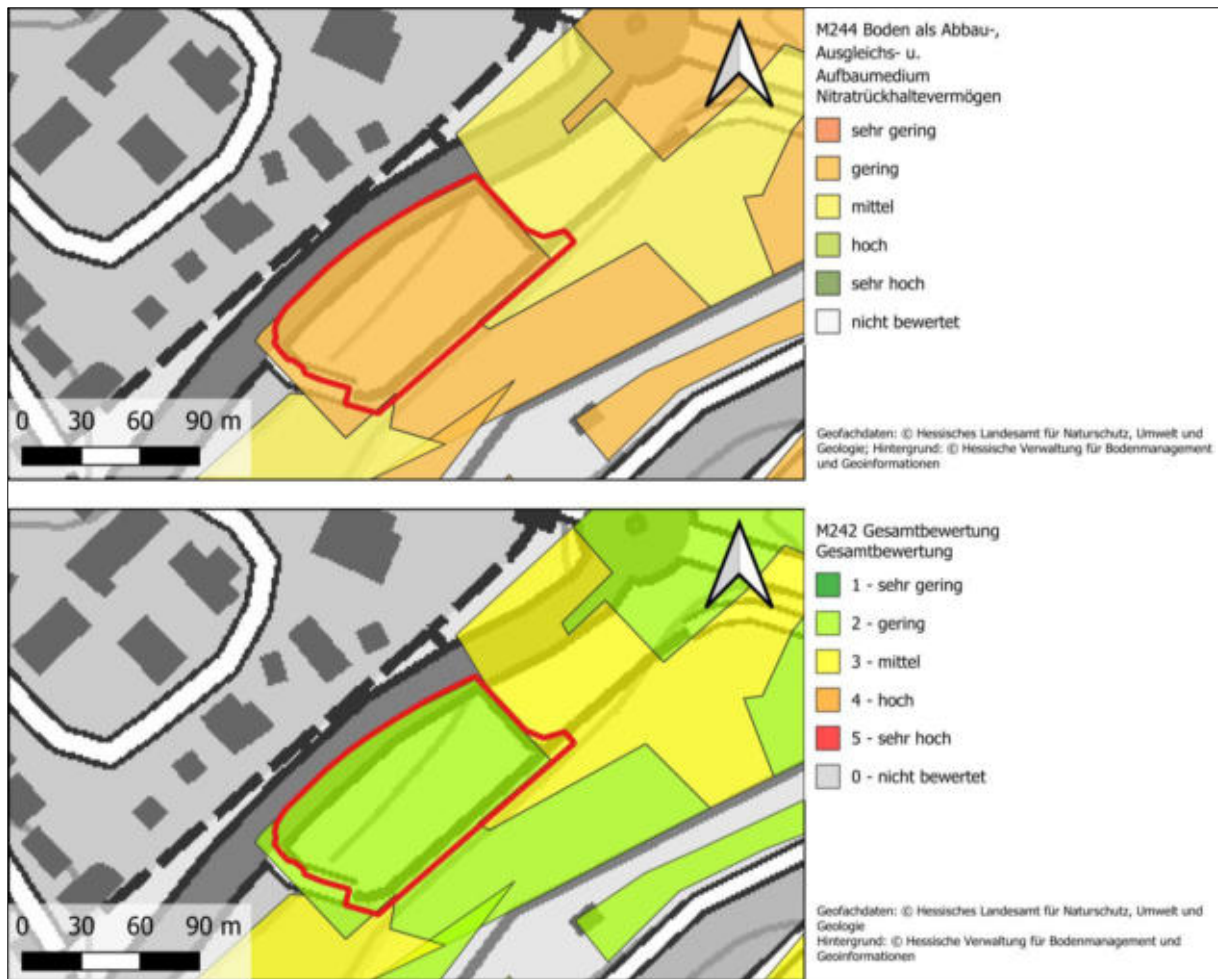


Abbildung 13: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (Auf Grundlage der BFD5L, HLNUG, 2024)

Bodenempfindlichkeiten

Bei der Bewertung der Auswirkung durch die Planung sind Empfindlichkeiten (gegenüber Verdichtung, Erosion, Versauerung, Entwässerung etc.) zu berücksichtigen.

Schädliche Bodenveränderung ist nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zu beseitigen und kaum im größeren Maßstab realisierbar. Es ist somit kritisch den aktuellen Zustand zu erhalten und nicht weiter zu verschlechtern und im Sinne des § 4 des BBodSchG die schädliche Bodenveränderung zu verhindern.

Verdichtungsempfindlichkeit

Die mechanische Bodenverformung oder auch Bodenverdichtung (BBodSchG) ist die Ursache für nachhaltige Boden-degradation. Der Widerstand eines Bodens gegen zusätzliche Bodenverformung und Degradation ist maßgeblich durch die Vorbelastung und die Bodenfeuchte bestimmt. Die Bauarbeiten müssen an die, von der Bodenfeuchte abhängigen, Verdichtungsempfindlichkeit zum Zeitpunkt der geplanten Bearbeitung oder Befahrung angepasst werden. Die hier angegebene Verdichtungsempfindlichkeit nach der Matrix zur Bewertung der standörtlichen Verdichtungsempfindlichkeit (Feldwisch und Tollkühn 2017¹⁸) kann nur einen ungefähren, witterungsunabhängigen Trend abbilden und ersetzt nicht die Beobachtung der Bodenverhältnisse vor Ort.

¹⁸) FELDWISCH, N. UND T. TOLLKÜHN (2017): Bodenschutz in Hessen: Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen, Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): 108 S.

Nach der Matrix zur Bewertung der standörtlichen Verdichtungsempfindlichkeit ist der Lössboden im Untersuchungsgebiet als mindestens hoch empfindlich gegenüber Verdichtung einzustufen. Je größer der Einfluss von Stau und Grundwasser ist, desto extremer ist die Empfindlichkeit. Die Verdichtungsgefahr ist während der Bauarbeiten, insbesondere bei nassen Bedingungen, extrem erhöht, erhöht, die Vermeidungsmaßnahmen (s. Kapitel C 2.1) sind dringend zu berücksichtigen.

Erosionsgefährdung

Im Erosionsatlas 2023 (HLNUG 2024¹⁹⁾ wird die Erosionsanfälligkeit des Bodens durch Wasser gemäß der allgemeinen Bodenabtragsgleichung (ABAG) eingestuft. Damit wird der zu erwartende mittlere jährliche Bodenabtrag einer Fläche durch Wassererosion geschätzt. In die Berechnung gehen die Faktoren Niederschlag- und Oberflächenabflussfaktor (R), Bodenerodierbarkeitsfaktor (K), Hanglängenfaktor (L), Hangneigungsfaktor (S), Bodenbedeckungs- und Bewirtschaftungsfaktor (C) und der Erosionsschutzfaktor (P) ein.

Der Bodenerodierbarkeitsfaktor der mächtigen Löss im Plangebiets ist mit $>0,4-0,5$ sehr hoch. Mit Einbezug der standörtlichen Faktoren R, L und S liegt die natürliche Erosionsgefährdung (ohne Bodenbedeckung/-versiegelung) (Abbildung 14) im Großteil des Plangebiets im extrem hohen (Enat6.1 bis 6.3) Bereich.

Unter der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit Bodenabtrag zu rechnen. Allerdings besteht für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jederzeit umgesetzt werden kann. Die Erosionsgefahr ist während der Bauarbeiten, in Phasen ohne Bodenabdeckung, insbesondere bei Starkregenereignissen und im Bereich der Böschungen, extrem erhöht, die Vermeidungsmaßnahmen (s. Kapitel C 2.1) sind dringend zu berücksichtigen.

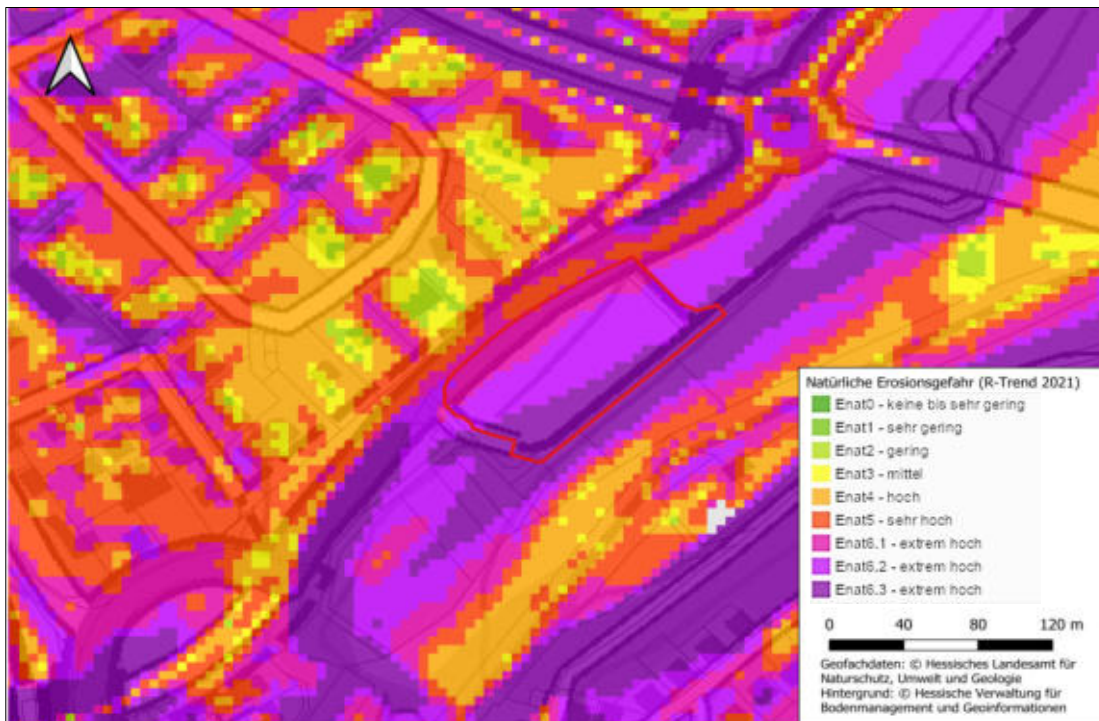


Abbildung 14: Natürliche Erosionsgefährdung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (ro) und seiner Umgebung. (Quelle: BodenViewer Hessen).

¹⁹⁾ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG 2024c): BodenViewer Hessen. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. <https://bodenviewer.hessen.de>: Abfrage vom 11.01.2024

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Wirkfaktoren

Bei der Auswirkungsprognose sind primär folgende Wirkfaktoren relevant:

- Versiegelung,
- Abgrabung/Bodenabtrag,
- Ein- und Ablagerung von Material unterhalb einer oder ohne eine durchwurzelbare Bodenschicht,
- Verdichtung,
- Erosion,
- Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung und
- Bodenwasserhaushaltsveränderungen.

Für das Gebiet werden Flächen vorwiegend geringer Wertigkeit, mit mäßiger räumlicher Kontinuität, in mittlerem Umfang beansprucht, dabei kommt es zu baubedingten Flächenverlusten und Bodenbeeinträchtigungen. Dies führt dazu, dass Böden mit einem mittleren Ertragspotential nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen und so auch ihre Produktionsfunktion verlieren. Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt gerade im Hinblick auf ihre Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion relativ ungestört sind.

Hauptwirkfaktoren bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Versiegelung. Durch die Entkopplung des Bodensystems von der Atmosphäre und dem tiefgründigen Einbau von Fundamenten und Unterbauten folgt aus einer Versiegelung der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Durch Minderungsmaßnahmen lassen sich einzelne Funktionen geringfügig wiederherstellen.

Weiterhin ist durch die Bauarbeiten mit Verdichtung und potenziellen Stoffein- und austragen zu rechnen. Verdichtung geht mit dem Verlust von Bodengefüge, Aggregatzerstörung sowie die Reduktion von besiedelbarem Porenvolumen einher. Eine Reduktion des Porenraums verschlechtert die Wasserspeicherefähigkeit und die Versickerungsleistung des Bodens, sodass der Oberflächenabfluss erhöht wird. Eine verringerte Porosität verringert auch die Verfügbarkeit von Lebensraum für Bodenfauna und verschlechtert die Durchwurzelbarkeit stark.

Verringerung des Bodeneingriffs

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden bodenbezogene Maßnahmen bezeichnet, die bei der Umsetzung von Bauvorhaben die Schädigung auf das Schutzgut Boden verringern oder vermeiden (s. Vermeidungsmaßnahmen „Boden“ Kap. C 2.1).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen sind. Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und stets durchlüftet bleibt. Generell sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden durchgeführt werden, Schäden durch Verdichtung und Erosion sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsflächen und Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wiederherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Eingriffsbereich keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Boden und das Grundwasser gelangen können.

Durch die Umsetzung der Planung ist vorwiegend in den versiegelten Bereichen von erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, enthält der Bebauungsplan daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Vollversiegelung von zu befestigenden Flächen zu vermindern.

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung kann der Verlust der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt geringfügig vermindert werden.

Flachdächer bis 10° Dachneigung sind nach dem Stand der Technik mind. 50 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden, anzupflanzen. Ausnahmsweise kann aus Gründen der Belichtung von der Dachbegrünung abgesehen werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, wenn sie die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen. Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind ausschließlich Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

Eingriffsbewertung

Ohne die Realisierung des Bebauungsplans könnte das Plangebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bodenfunktionen würden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern oder verbessern. Eine Bebauung des Plangebiets mit weitreichender Beeinträchtigung oder Zerstörung der Bodenfunktionen ist jedoch durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ bereits vor Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans grundsätzlich möglich. Es ist somit nicht mit einer erheblichen Verschlechterung gegenüber dem rechtlichen Voreingriffszustand zu rechnen.

Die Böden im Plangebiet haben keine herausragende Bedeutung als Ackerstandorte, ihr Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mäßig, sie sind bereits durch mehrere Wege zerschnitten und grenzen an Wohn- und Gewerbegebiete. Es kann bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen werden. Eine Überbauung kann durch den Flächenbedarf für ein (BWP) Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet gerechtfertigt werden.

Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Gemäß § 5 WHG sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trink- oder Heilwasserschutzgebieten (HLNUG 2018²⁰). Die Zone III A des nächsten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Erlenbach“ liegt rund 2 km südlich.

²⁰) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2018): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Abfrage am 13.06.2025

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „West- und mitteldeutsches Grundgebirge“ und weist die folgenden hydrogeologischen Einheiten auf:

Tabelle 5: Übersichtstabelle der hydrogeologischen Einheit im Eingriffsgebiet

Hydrogeologische Einheit	Gesteinsart	Verfestigung	Hohlraumart	Geochem. Gesteinstyp	Durchlässigkeit	Leitercharakter
Ton- und Schluffstein, geschiefert, untergeordnet Sandstein und Konglomerat; Tonschiefer	Sediment	Festgestein	Kluft	Silikatisch	Klasse 10: gering bis äußerst gering (<1E-5)	Grundwasser-Georingleiter

Nach Aussagen des Baugrundgutachtens der Franke-Meißner und Partner GmbH²¹ liegt in dem gründungsrelevanten Tiefenbereich kein ausgeprägter Grundwasserleiter vor. Es muss aber damit gerechnet werden, dass das versickernde Niederschlagswasser entsprechend der Topographie des Geländes entweder in grobkörnigeren Schichten der quartären Decklehme oder in gemischtkörnigen bzw. örtlich auch grobkörnigen Verwitterungsschichten des unterlagernden Festgesteins der Talau der Usa zufließt. Der Grundwasserstand wurde auf 1,76 m unter der Geländeoberkante gemessen, was etwa 311, 15 m NN entspricht. Basierend auf den Baugrundverhältnissen ist nicht von einem durchgängigen Grundwasserhorizont im Bau Feld auszugehen. Es liegt eine diffuse Schichtwasserführung vor, die das Gelände zur Talau der Usa hin entwässert.



Abbildung 15: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets. (Quelle: GruSchu-Hessen²²).

²¹) BAUGRUNDINSTITUT FRANKE-MEISSNER UND PARTNER GMBH (2025): Gutachten, Pflegecampus "Kleeblatt" Lilienthalstraße 61267 Neu-Anspach, Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung des zukünftigen Aushubmater, Stand: 10.11.2025

²²) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG 2019): GruSchu – Hessen. Abgerufen am 26.02.2020

Oberflächengewässer

Unter oberirdischen Gewässern werden auf der Landoberfläche ständig oder zeitweise fließendes oder stehendes oder aus Quellen abfließendes Wasser einschließlich Gewässerbett verstanden. Von den Bestimmungen des WHG und HWG ausgenommene Gewässer sind z.B. Straßenseitengräben als Bestandteil von Straßen oder Be- und Entwässerungsgräben, die von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung sind.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Fließgewässer sind nicht direkt betroffen, jedoch liegt der Eingriffsbereich unmittelbar oberhalb der Usa-Aue.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß §23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter breit und im Innenbereich im Sinne der §§30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§23 HWG). Damit umfasst er das Ufer und den daran anschließenden Bereich. Gemäß §23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG dürfen in diesem Bereich keine Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch ausgewiesen werden.

Beeinträchtigungen der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da keine Konflikte mit den im Bewirtschaftungsplan Hessen 2021–2027²³ festgelegten Zielsetzungen und Maßnahmen bestehen.

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind gem. § 76 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Sie sind gemäß §77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich verboten (§78 WHG)²⁴.

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Usa. Abbildung 16 kann entnommen werden, dass das Plangebiet zwar an deren gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet angrenzt, dieses aber nicht direkt beeinträchtigt. Direkte Beeinträchtigungen der Aue durch die Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Eingriffe innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa (Gewässerkennzahl 24848) sind unzulässig.

²³⁾ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV) (2021): Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen Bewirtschaftungsplan 2021-2027

²⁴⁾ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV) (2023): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung



Abbildung 16: Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet (rot) und seiner Umgebung (Quelle: HWRM-Vierer, Abfrage vom 11.09.2025)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Von den Überschwemmungsgebieten im Sinne des WHG und HWG sind die überschwemmungsgefährdeten Gebiete zu unterscheiden. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind die Gebiete, die erst bei einem über 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden oder die bei Versagen von Deichen oder anderen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können²⁵. Bei der Ermittlung sogenannter Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt die Ausdehnung eines Hochwassers bei einem 1,3-Fachen Wasserabfluss des 100-jährlichen Hochwassers zugrunde (§46 Hessisches Wassergesetz (HWG)). In den überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind nach § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Starkregen

Als Starkregen werden sehr hohe Niederschläge bezeichnet, die in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt auftreten. Es ist davon auszugehen, dass es vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels in Zukunft vermehrt zu solchen Extremwetterereignissen kommen wird. Infolge solcher Ereignisse kann es auch abseits von Fließgewässern zu Überflutungen und Schäden kommen.

²⁵) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) (2024): Überschwemmungsgebiete [<https://www.hochwasser-hessen.de/hintergrundinformationen/hochwasserflaechenmanagement/ueberschwemmungsgebiete.html>, Abfrage vom 23.05.2024]

Die Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Abbildung 17 kann entnommen werden, dass das Gefahrenpotential für Starkregen in der Gemeinde Neu-Anspach im südlichen Bereich eher schwach ist. Im nördlichen Teil ist diese etwas erhöht. Im direkten Stadtgebiet liegt ein hoher Index vor. Dies ist vermutlich insbesondere auf den vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen.

Die kommunale Fließpfadekarte zeigt (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde.²⁶ Die Fließpfadekarte (Abbildung 18) zeigt, dass sich derzeit im direkten Eingriffsbereich keine potentiellen Fließpfade befinden. Topografiebedingt ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser in südöstliche Richtung abfließt. Da es sich im Plangebiet um landwirtschaftliche Fläche mit einer mäßigen Hangneigung handelt, sind diese unter der aktuellen Nutzung insbesondere einer geringen Erosionsgefahr bei Starkregenereignissen ausgesetzt.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden und zur Förderung der Niederschlagsversickerung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Angesprochen sind hier z. B. die Vorgabe, 30 % der Grundstücksfreiflächen als Gehölzflächen herzustellen, zur wasserdurchlässigen Befestigung von nicht überdachten Flächen des Baugrundstücks sowie der PKW-Stellplätze sowie die Vorgabe, alle Dächer der Hauptgebäude zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

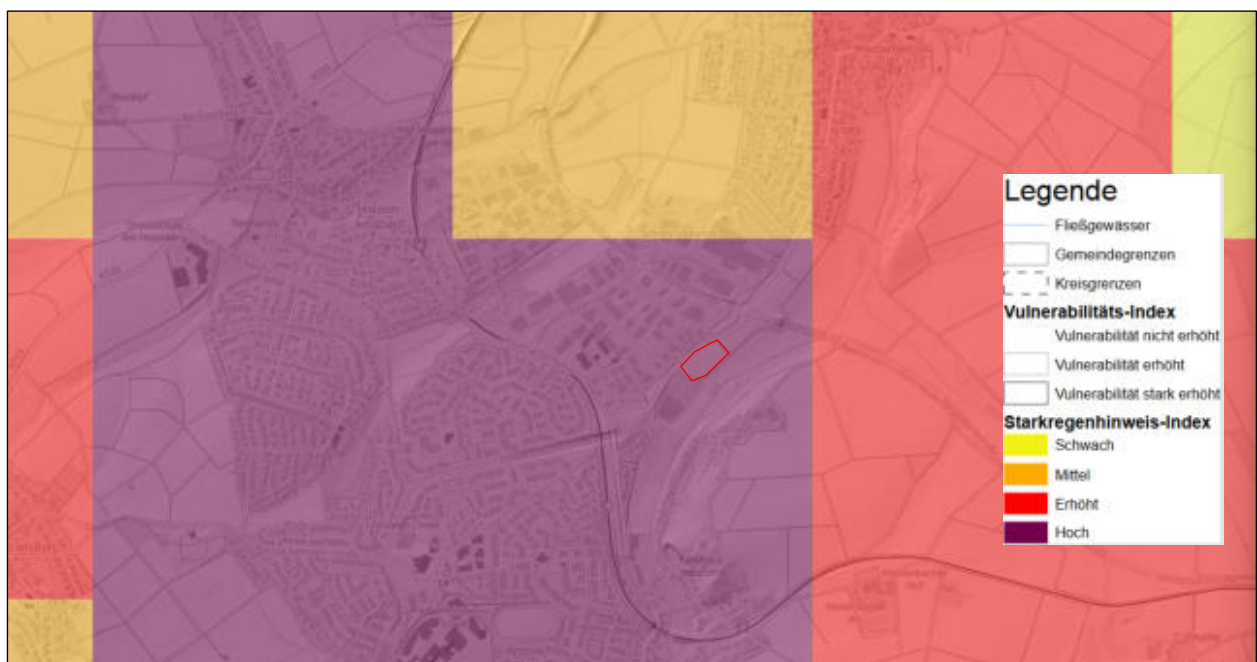


Abbildung 17: Ausschnitt aus der Aktualisierten Starkregen-Hinweiskarte. Das Plangebiet ist rot markiert (HLNUG, 2025)

²⁶⁾ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Starkregenviewer. Starkregenhinweiskarte. Kommunale Fließpfadekarte [https://umweltdaten.hessen.de/klima/starkregen/Erkl%C3%A4rung_der_Daten_des_Starkregenviewers.pdf, Abgerufen im November 2024]

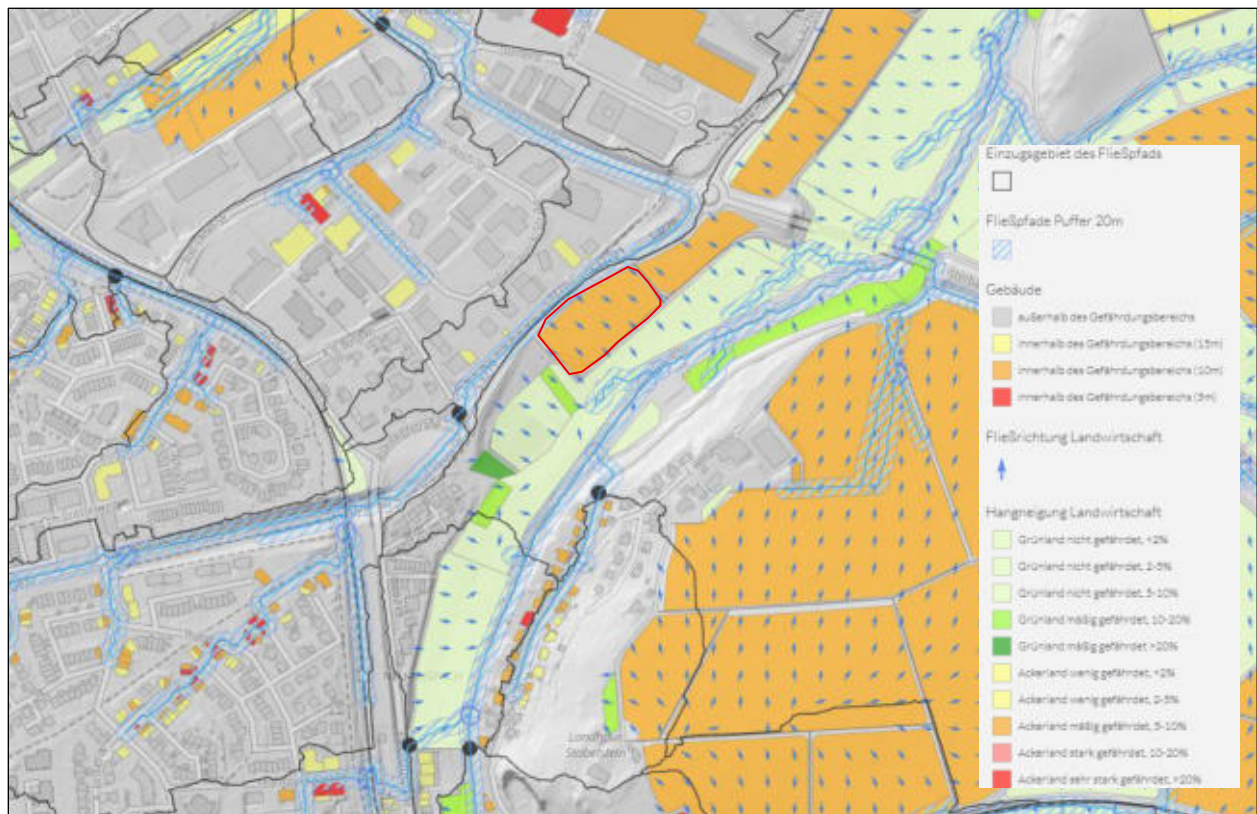


Abbildung 18: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte. Das Plangebiet ist rot markiert (HLNUG, 2025)

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Baugebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt.

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

1.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)

Der östliche Rand der Ortslage von Anspach ist lufthygienisch noch vergleichsweise gering belastet. Die überörtlichen Verkehrsströme werden über die im Lee gelegene Heisterbachstraße geführt und die großräumige Ackerlandschaft im Osten von Neu-Anspach ist sehr klimawirksam. Auch bei Inversionswetterlagen oder im Sommer unter Hitzeeinwirkung ist für die östliche Ortslage keine erhöhte Belastung anzunehmen, da Ausgleichströmungen aus dem nahe gelegenen Waldgebiet am Reifertsberg den Raum der Usa-Niederung ohne Hindernis erreichen. Das Plangebiet ist Teil der Frischluftschneise für diese Luftströmungen, die zur Verbesserung der Luftqualität der Ortslage von Anspach beitragen. Kleinräumig ist eine Veränderung der Kaltluftströmungen anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch – auch unter Berücksichtigung des neu errichteten Edeka – nicht zu erwarten.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)

Abgesehen von den in Kap. 1.2 behandelten lufthygienischen Aspekten sind an dieser Stelle mögliche Auswirkungen auf die Erholungsvorsorge zu betrachten.

Das Plangebiet stellt einen möglichen Naherholungsraum für Anwohner der westlich angrenzenden Wohnbebauung in der Bahnhofstraße dar. Die Wegeführung lädt jedoch nicht zu alltäglichen Spaziergängen ein, da das Gebiet lediglich über die L 3270 zu erreichen ist. Hinsichtlich des Erholungswertes sind das Eingriffsgebiet und die direkt angrenzenden Grünlandflächen mit Uferbereichen der Usa in südlicher Richtung zur Erholung nur bedingt geeignet. Der direkte Übergang zu weitreichenden Ackerflächen wird durch das Fließgewässer Usa und die angrenzenden Ufergehölz unterbrochen. Einen bedeutenderen Erholungswert liefern die weitreichenden Ackerflächen südlich der Usa. Die landwirtschaftlichen Wege bleiben bestehen, sodass ein Zugang zur offenen Feldflur weiterhin gegeben ist. Eine Einschränkung des Erholungswertes ist daher nicht zu befürchten.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und Gewerbegebiet im Osten von Neu-Anspach an. Im Plangebiet sind nach dem Hessischen Lärmviewer (Lärmkartierung 2022) tagsüber Lärmpegel (LDEN) von ≥ 70 [dB(A)], im südlichen Teil von 65-69 [dB(A)] zu erwarten. Nachts liegen diese Werte unter dem Tageswert und im Bereich von 55-64 [dB(A)]. Die aktuell lärmbelasteten Bereiche konzentrieren sich überwiegend um die nordwestlich vom Plangebiet liegende Bahnhofstraße (L 3270). Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt für die geplanten Wohngebiete ist daher nicht zu erwarten.

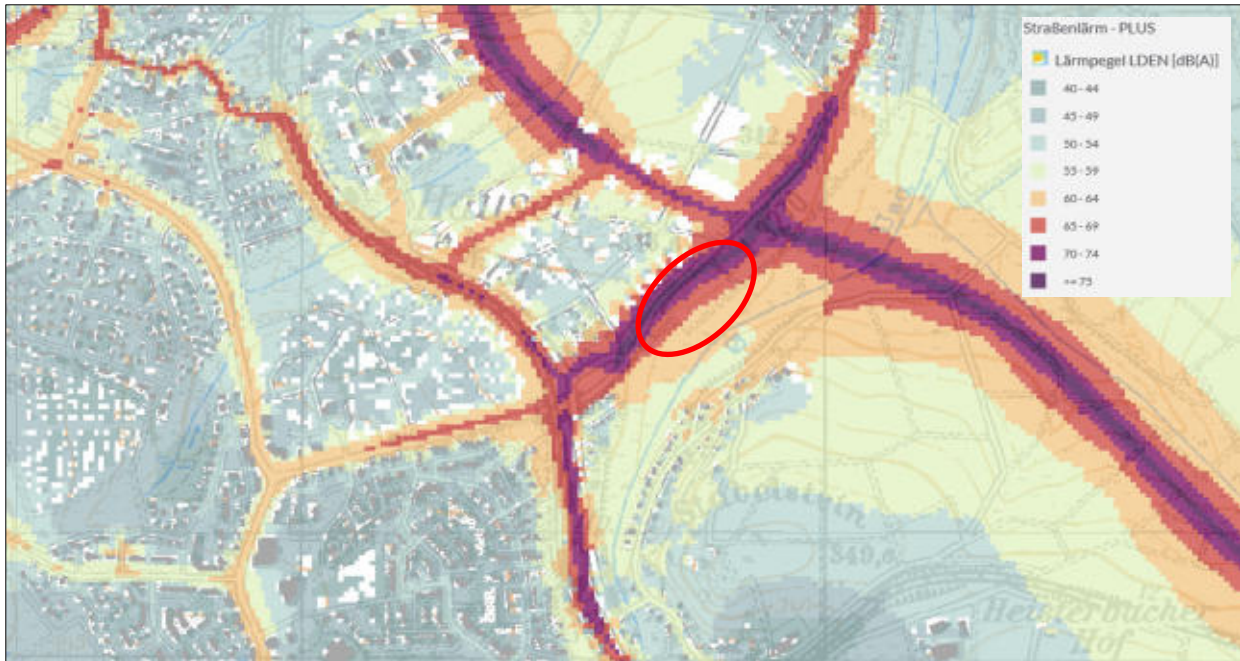


Abbildung 19: Lärmkartierung des Tageslärmpegels (LDEN) in Neu-Anspach, das Plangebiet ist in Rot dargestellt. (Quelle: Lärmviewer (HLNUG), abgerufen am 04.07.2024).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH²⁷ bestätigen, dass das Planvorhaben insbesondere entlang den der Landesstraße L 3270 zugewandten westlichen Fassadenseiten und auch im Nordosten erheblichen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt ist. Durch die Architektur und Bauweise des Gebäudekörpers können erhebliche Lärminderungseffekte in Bereichen der abgewandten Innenhöfe mit anliegenden Zimmern der Pflegeräume und betreutem Wohnen erzielt werden. In diesen Bereichen werden auch die bodennahen, un bebauten Außenwohnbereiche angeordnet, die ausreichend vor den Verkehrslärmemissionen geschützt sind. Um die Rauminnenpegel zu reduzieren in den schutzbedürftigen Räumen müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen vorgenommen werden. Die Schallschutzmaßnahmen betreffen bei den Schlafräumen fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen und Verglasungen für Teile der Außenterrassen in Staffelgeschoss sowie öffentbare Fensterelemente der nordöstlich vorgelagerten Balkone. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Entlang der nordöstlichen Flanke des Gebäudekörpers treten Beurteilungspegel bis max. 55 dB (A) tagsüber auf und max. 40 dB (A) nachts. Im Bereich der Zimmer mit stationärer Pflege treten vor verglasten Balkonen Beurteilungspegel von max. 53 dB (A) tagsüber und 38 dB (A) nachts auf. Zu beachten sind hier die ergänzenden Lärminderungseffekte durch die vorgelagerten, verglasten Balkone. In südwestlichen Wohnbereichen werden mit Beurteilungspegel von max. 54 dB (A) am Tag auf und nachts max. 44 dB (A) die Erwartungswerte an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. In Gebäudebereichen der Büro- und Gewerbenutzung treten höhere Beurteilungspegel bis max. 58 dB (A) am Tag auf, welche die Erwartungswerte bei gewerblicher Nutzung ebenfalls deutlich unterschreiten. Für sensible Zimmer der stationären Pflege und dem Wohnen im Innenbereich der beiden Innenhöfe entlang der östlichen Fassade, zeigt die Architektur und Bauweise des Gebäudekörpers eine abschirmende Wirkung bezüglich der auftretenden Lärmpegel. Im Bereich der Fenster von Zimmer und Pflegeräumen werden die Erwartungswerte für Zimmer der stationären Pflege und des Wohnens unterschritten.

²⁷⁾ TÜV Hessen (10.2025): Gutachten Nr. T 6237 im Rahmen des Bebauungsplanvorhabens „Pflegecampus Kleeblatt“ in Neu-Anspach: Untersuchung der Lärmmissionen durch Gewerbe und Verkehr sowie die Ausarbeitung passiver Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes, Revision 2, Stand Planentwurf: 14.10.2025, TÜV Hessen, Stand: 17.10.2025

1.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Die folgenden Aussagen zur Pflanzenwelt im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung beruhen auf eigenen Bestandskartierungen der Vegetation im Plangebiet durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl. Aussagen zur Fauna werden zum Entwurf hin ergänzt.

1.4.1 Vegetation und Biotopstruktur

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch eine ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Nach Nordwesten schließt die L3217 an. Um die Fläche wurde bereits die Erschließung des Gewerbegebietes gemäß dem Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ umgesetzt. Dementsprechend ist hier ein Schotterweg vorhanden (Abbildung 20).

Im Randbereich des ehemaligen Ackers wurden im Rahmen der Untersuchungen zum oben genannten Bebauungsplan allgemein vorkommende Ackerbegleitkräuter wie Echte Kamille, Gewöhnliches Hirtentäschel und Acker-Stiefmütterchen kartiert. Die Segetalflora der landwirtschaftlichen Fläche war jedoch stark verarmt (Abbildung 20). Es ist davon auszugehen, dass sich die Arten nach wie vor auf der Fläche befinden.

Am Rand des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein Gehölz (Weißdorn) (Abbildung 21). Sollte dieser von der Planung betroffen sein, ist die Maßnahme V 01 zu beachten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Vegetation im Geltungsbereich auf Grund der aktuellen Nutzung derzeit nicht als wertvoll einzuschätzen. Im direkten Anschluss südlich des Plangebiets wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ eine nährstoffreiche Feuchtwiese angelegt (s. Abbildung 22, Abbildung 24).



Abbildung 20: Blick über das Plangebiet mit Ackerbrache in Richtung des neu errichteten EDEKA Marktes (IBU, 2024)



Abbildung 21: Weißdorn ohne Spalten oder Höhlen am nordöstlichen am Rand des Plangebietes (IBU, 2024).



Abbildung 22: Westlich des Plangebiets gelegene Bachaue der Usa mit extensivem Feuchtgrünland (bestehende Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel Sumpfdotterblumenwiese (*Calthion palustris*). (Foto: IBU 2024).

Tabelle 6: Liste der Pflanzenarten im Bereich der Ackerfläche im Plangebiet (Aufnahmedatum 18.04.2024)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(Haupt-) Vorkommen	Bemerkung
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	Frischwiesen und -weiden	
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden,	FrISCHE- bis NÄSSEZEIGER
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Spitzlappen-Frauenmantel	Frischwiesen und -weiden	mÄßIG bis viel STICKSTOFF ZEIGEND, FrISCHEZEIGER
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echte Winterkresse	Kriech- und Trittrasen, nÄHRSTOFFREICHE StAUDEN- und ausDauernde UNkrautfluren	FrISCHE- bis FEUCHTEZEIGER, MÄßIGSTICKSTOFFZEIGER
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Hirtentäschelkraut	Äcker und nÄHRSTOFFREICHE UNkrautfluren	
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	Äcker und nÄHRSTOFFREICHE UNkrautfluren	
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut	nÄHRSTOFFREICHE UNkrautfluren, FEUCHTWIESEN	MAGERE Fachland-MÄHWIESEN, nÄHRSTOFFREICHE UNkrautfluren, FEUCHTWIESEN
<i>Hypericum maculatum</i>	Geflecktes Johanniskraut		FrISCHE- bis NÄSSEZEIGER, SÄUREZEIGER, STICKSTOFFARMUT ZEIGEND, LISTENART DER MAGEREN FLACHLAND MÄHWIESEN
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel	nÄHRSTOFFREICHE StAUDEN- und ausDauernde UNkrautfluren	STICKSTOFFZEIGER, FrISCHEZEIGER
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	Frischwiesen	PIONIER, BRACHLAND, FrISCHWIESEN
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennig-Gilbweiderich	Frischwiesen und -weiden, Kriech- und Trittrasen, Bruch- und Auenwälder	FrISCHE- bis NÄSSEZEIGER, STARK WECHSELNDE FEUCHTE ZEIGEND
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergissmeinnicht	Äcker und UNkrautfluren	mÄßIG bis viel STICKSTOFF ZEIGEND
<i>Phacelia tanacetifolia</i>	Rainfarn-Phazelle		NUTZPFLANZE, BIENENWEIDE, GRÜNDÜNUNG, NEOPHYT
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	Frischwiesen und -weiden	VERDICHTUNGSZEIGER
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpflättriger Ampfer	ruderaLE Standorte, Äcker, Schuttplätze, Wegränder	FrISCHE- bis NÄSSEZEIGER, STICKSTOFFZEIGER
<i>Taraxacum sect. ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzahn	Frischwiesen und -weiden	
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	nÄHRSTOFFREICHE UNkrautfluren, Bruch- und Auenwälder	NÄHRSTOFF- und FEUCHTEZEIGER

1.4.2 Tierwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Vögel

Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ unter anderem ein Brutverdacht der Feldlerche auf den Ackerflächen östlich des Plangebietes verzeichnet. Vor diesem Hintergrund wurde als CEF-Maßnahme für die Art Extensivacker auf rd. 15.000 m² entwickelt.

Das aktuelle Vorkommen der Feldlerche sowie weiterer Brutvogelarten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wurde von März bis Juni 2024 an 4 Begehungsterminen durch das *Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU Rühl)* untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (IBU, Stand 19.12.2024) ausgewertet. Dabei wurden im Untersuchungsgebiet 27 Vogelarten nachgewiesen, wovon 10 Arten reine Nahrungsgäste bzw. Durchzügler sind. Die übrigen 17 Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Innerhalb des direkten Eingriffsgebiets wurden keine Brutreviere nachgewiesen.

In dem Weißdornbusch im Nordosten des Plangebiets konnte einmalig ein Bluthänflingpaar singend erfasst werden. Daher wird der Bluthänfling im direkten Eingriffsgebiet als Nahrungsgast gewertet.

Auch Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke konnten im Eingriffsbereich als Nahrungsgäste überfliegend nachgewiesen werden. Als Kulturfolger sind diese Arten wenig störanfällig und können im gegebenen Fall die umliegenden Offenlandstrukturen weiterhin als Nahrungshabitat nutzen.

In den bachbegleitenden Gehölzen der Usa östlich des Geltungsbereichs wurde ein Grünfinkrevier und ein Bluthänflingrevier erfasst.

Nordwestlich des Plangebiets und jenseits der Landstraße L3270 wurde jeweils ein Revier von Elster und Star nachgewiesen. Stieglitz und Gebirgsstelze wurden jeweils nur einmalig singend in den bachbegleitenden Gehölzen beobachtet und werden daher als Nahrungsgäste gewertet. Da die vorhandenen Gehölze bestehen bleiben, gehen diese Brutplätze durch den geplanten Pflegecampus nicht verloren.

Ein Feldlerchenrevier wurde östlich der Usa ca. 300 m entfernt zum Plangebiet erfasst. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet ist hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Vorhabenbedingt ist somit nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG ist dennoch eine Bauzeitenregelung (V01) einzuhalten. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Tabelle 7: Artenliste der Vögel im Plangebiet und seiner Umgebung

Art	Wissenschaftlicher Name	Status		Artenschutz		Rote Liste		EHZ HE
		EG	UG	St	§	HE	D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>		b	b	B	*	*	FV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		b	b	B	*	*	FV
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>		b	b	B	*	*	FV
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	bz	b	b	B	*	*	U2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		b	b	B	*	*	FV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		bz	b	B	*	*	FV
Elster	<i>Pica pica</i>		b	b	B	*	*	U1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>		b	b	B	3	3	U2
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		bz	b	B	*	*	FV
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>		bz	b	B	3	*	U2
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>		b	b	B	*	*	U1
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		bz	s	B	*	*	FV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		bz	b	B	*	*	U1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		b	b	B	*	*	FV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		b	b	B	*	*	FV
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	D	D	s	A	*	*	U1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		b	b	B	*	*	FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	N	b	b	B	*	*	FV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		b	b	B	*	*	FV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		b	b	B	*	*	FV
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	D	D	s	A	V	*	U1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		b	b	B	V	3	U1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		bz	b	B	3	*	U2
Sumpfmehse	<i>Poecile palustris</i>		b	b	B	*	*	FV
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	N	N	s	A	*	*	U1

Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	b	b	B	*	*	FV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	b	b	B	*	*	FV
Legende:							
Vorkommen (St) (nach SÜDBECK ET AL.)	Rote Liste:	Artenschutz:			Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):		
b: Brutverdacht B: Brutnachweis Bz: Brutzeitnachweis N: Nahrungsgast D: Durchzügler EG: Eingriffsgebiet UG: Untersuchungsgebiet	zu prüfende Arten im Sinne HMUKLV (2015) ²⁸ D: Deutschland (2020) ²⁹ HE: Hessen (2023) ³⁰ 0: ausgestorben 1: vom Aussterben bedroht 2: stark gefährdet 3: gefährdet V: Vorwarnliste *: ungefährdet	St: Schutzstatus b: besonders geschützt s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage B: BArtSchV (2005) V: Anh. I VSchRL A: Anh. A VO (EU) 338/97			FV	günstig	
					U1	ungünstig bis unzureichend	
					U2	unzureichend bis schlecht	
					GF	Gefangenschaftsflüchtling	
					Aufnahme: M. Schüler 2024		

Reptilien und Amphibien

Die Ackerfläche als Eingriffsbereich ist als Lebensraum für planungsrelevante Reptilien auszuschließen. Die südlich an das Plangebiet anschließende Usa-Aue sowie die Sumpfdotterblumenwiese (südlich angrenzende Kompensationsfläche) bietet jedoch einen potentiellen Lebensraum für die Ringelnatter (*Natrix natrix*). Diese ist nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Zum Sonnen hält sich die Ringelnatter auch in trockenen Bereichen auf und wird dann an Bahnliesen, Wegrändern oder in Wäldern angetroffen. Zur Eiablage sucht sie sich Bereiche mit organischen Ablagerungen, die möglichst eine Eigenwärme entwickeln wie z.B. Schilf oder Komposthaufen und vermodernde Baumstümpfe. Für den Eingriffsbereich ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich Einzeltiere zum Sonnen in den Randbereichen aufhalten.

Das Plangebiet selbst weist keine Biotopstrukturen auf, die für Amphibien von Bedeutung wären. Jedoch liegen der Uferbereich der Usa sowie die Feuchtwiese (Sumpfdotterblumenwiese s.o.) im direkten Anschluss südlich des Eingriffsgebiets. Feuchtwiesen bieten gute Bedingungen für Amphibien.

Zum Schutz von einzelnen Reptilien und Amphibien, die aus der Usa-Aue und der direkt angrenzenden Feuchtwiese in das Gelände einwandern könnten, ist während der Bauarbeiten zwischen Baustelle und der Feuchtwiese ein Kröten- bzw. Reptilienschutzzaun zu errichten. Hierfür ist entweder PE-Gewebeplane (ca. 200 g/m²) oder PVC-Plane (ca. 600 g/m²) zu verwenden. Die Plane ist so straff am Boden anzubringen, dass ein Unterlaufen nicht möglich ist (Vermeidungsmaßnahme V 06).

Für alle anderen Artengruppen kann ein Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen, die im Artenschutzfachbeitrag der Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt wurden, wurden in Kap. C 2.1 dieses Umweltberichts aufgenommen (Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung).

²⁸⁾ HMUKLV (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 3. Fassung vom Dezember 2015. Wiesbaden, 154 S.

²⁹⁾ DRV (Hrsg.; 2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 75: 12-112.

³⁰⁾ Kreuziger et al. (2023): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 11. Fassung. Wiesbaden.

1.4.3 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die Ausführungen des Kapitels 1.4.2 verdeutlichen, stellt das Plangebiet mittlerweile keinen bedeutsamen Lebensraum mehr da. Im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Usa“ (2020) wurde die Feldlerche nachgewiesen, für die bereits ein Ausgleich erbracht wurde. Für die Erhaltung und Förderung der Biodiversität nimmt das Gebiet demnach eine untergeordnete Rolle ein.

1.4.4 NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (Gebiets-Nr. 5717-305) erstreckt sich in etwa 2,2 km südlich vom Plangebiet entfernt. Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet sind nicht erkennbar.

In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz an der Usa nordwestlich des Stabelstein bei Anspach“ (Schlüssel: 5617B1597). Diese Gehölzstruktur liegt außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 23).

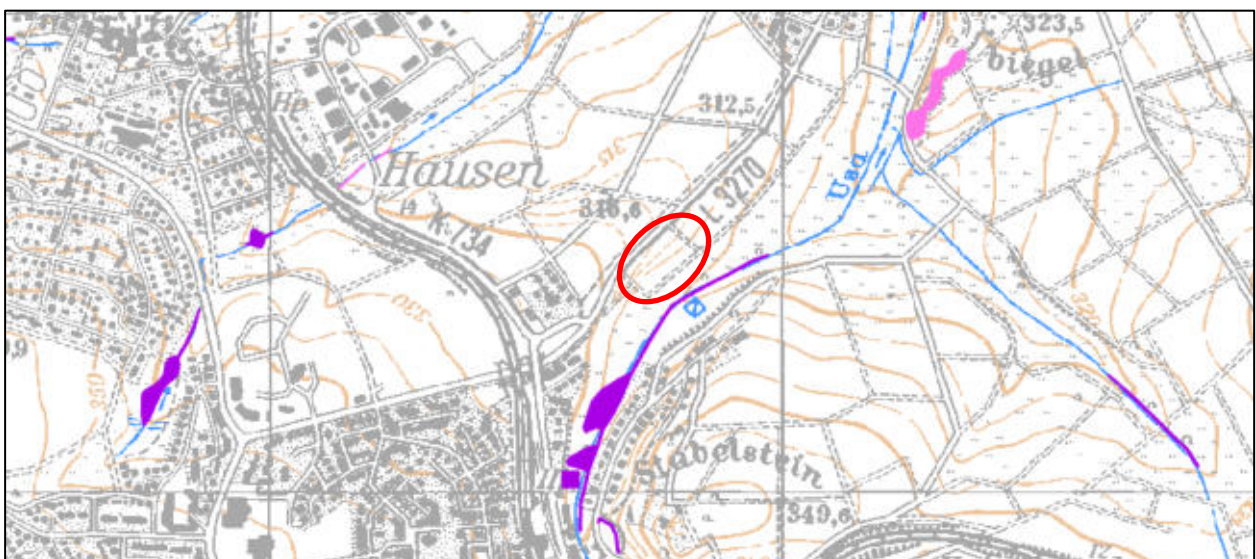


Abbildung 23: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets (blau markiert), Quelle: Natureg 2024

Als Kompensationsflächen liegen zwei Flächen östlich außerhalb des Plangebiets. Die Maßnahme „Grünland Extensivierung“ (Maßnahmennummer 58081, Abbildung 24) sowie „Uferrandstreifen Neuanlage“ (abgeschlossen, Maßnahmennummer 59756). Auf dem Flurstück 277/2, 278/2 und 279 der Flur 4 wurden im Rahmen des Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ wurde als Kompensationsfläche eine Sumpfdotterblumenwiese entwickelt. Diese ist als „seggen- und binsenreiche Nasswiese“ gemäß § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützt. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Kompensationsfläche „Sumpfdotterblumenwiese“ dauerhaft von jeglicher Befahrung freizuhalten (V 07).

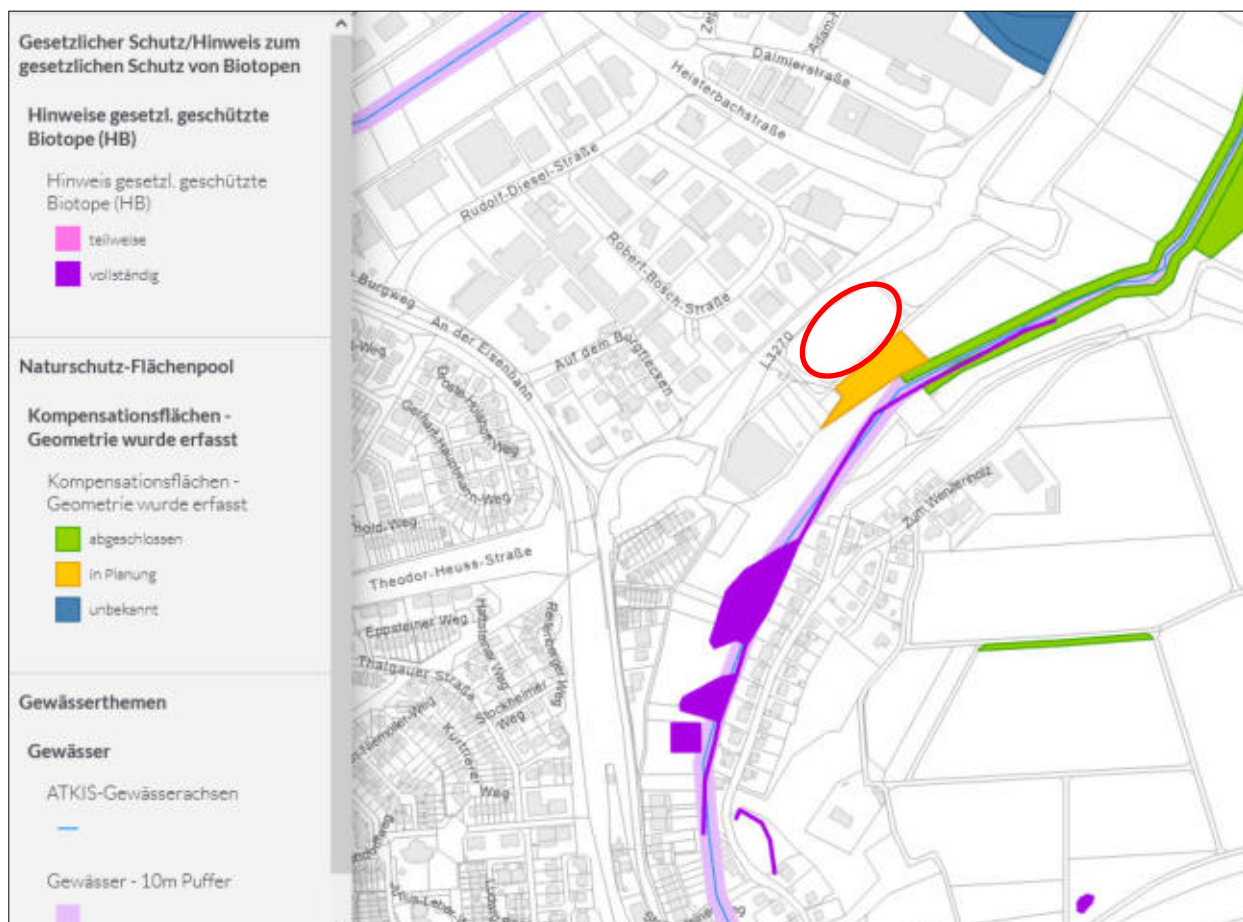


Abbildung 24: Geschützte Biotope und Kompensationsflächen im Umfeld des Plangebiets (rot markiert), Quelle: Natureg-Vierer 2024.

1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bestand die heutige Stadt Neu-Anspach noch aus den selbstständigen Gemeinden Anspach, Rod am Berg und Hausen (Abbildung 25). Die Straßen zwischen den Orten bestanden damals schon und die Bebauung der heutigen Ortsteile von Neu-Anspach waren jeweils um den Dorfkern zentriert. Die Flussaue der Usa war von der Quelle in der Nähe Anspachs bis Westerfeld unbebaut.

Im letzten Jahrhundert wurde die einstige Freifläche zwischen Hausen und Anspach vollständig bebaut. Dadurch ist die Aue der Usa heute im Ortsteil Anspach durch die bestehende Bebauung begrenzt und zum größten Teil überbaut. Erst nördlich von Anspach bis zum Ortsteil Westerfeld bildet sie ein weitgehend natürliches Bachbett aus, weshalb der Erhalt dieses Bereiches durch Berücksichtigung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich aus Sicht des Landschaftsschutzes zu begrüßen ist.

Bei der Bewertung des Eingriffs für das Ortsbild ist zu berücksichtigen, dass sich die Wahrnehmung der Usa-Aue mit Blick von der L 3270 aufgrund der Geländemodellierung und der Gebäude verändern wird. Die Sicht auf die tiefergelegene Aue mit ihren Gehölzen wird weiter eingeschränkt, was die Wahrnehmung der Aue in diesem Bereich verändern wird.

Durch Umsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ kommt es nur geringfügig zu einer Änderung des bereits rechtskräftigen Gewerbegebietes. Unter anderem ist die Erhöhung der Geschossigkeit um max. 10 m geplant. Dies wird sich entsprechend auf das Landschaftsbild auswirken. Allerdings handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits visuell vorbelasteten Siedlungsbereich, da sich nördlich der L3270 bereits verschiedenen Gewerbebetriebe befinden.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu minimieren sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Eingrünung vor. Insbesondere in Richtung der L3270 ist die Anlage einer größeren Grünfläche mit entsprechenden Baumpflanzungen geplant.

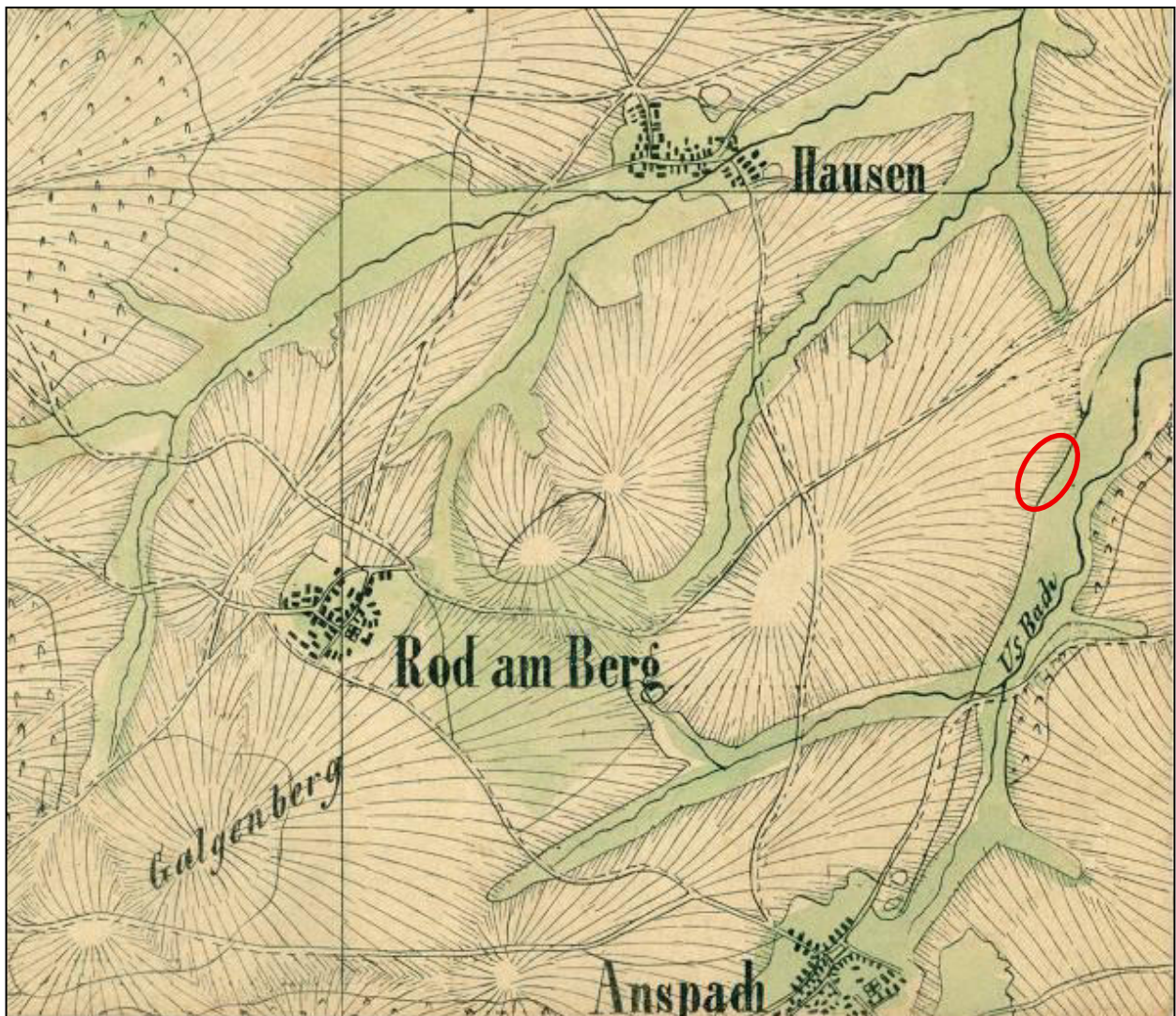


Abbildung 25: Ausschnitt aus der „Karte Herzogthum Nassau“, Blatt 28 Merzhausen (1819). Quelle: LAGIS Hessen 2024

1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Obwohl es jenseits des Taunuskamms liegt, ist das Usinger Becken als edaphisch und klimatisch leicht begünstigte Beckenlandschaft Altsiedelland. Die hier liegenden Ortschaften gehen also auf fränkische, eventuell auch vorrömische Wurzeln zurück. Entsprechend reich ist die Landschaft an kulturhistorischen Relikten vor allem mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herkunft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Auf die Sensibilität des Raumes sei aber ausdrücklich hingewiesen.

Funde von Bau- oder Bodendenkmälern bei Bauarbeiten sind unverzüglich der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

1.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i. d. R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung der Erholungsnutzung aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden hieraus strenggenommen aber erst, wenn es Rückkopplungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u. U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutsbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein. Vorliegend sind entsprechende Wechselwirkungen grundsätzlich nicht zu erwarten.

2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiligen Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vor. Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse und der Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die zwar weniger für anspruchsvolle Arten der freien Landschaft Aufwertung versprechen, wohl aber für zahlreiche Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten, die auf artenreiche Säume angewiesen sind. Die empfohlenen Artenlisten mit entsprechenden Pflanzqualitäten sind in Kap. B aufgeführt.

Weiterhin gilt es eine baubedingte Gefährdung geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, ebenso wie Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz umzusetzen. Die folgende Tabelle stellt die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dar:

Tabelle 8: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Vermeidungsmaßnahmen	
V 01	Bauzeitenbeschränkung Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Bauferldröpfung ist außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
V 02	Schutz von Kleintieren Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.
V 03	Vermeidung von Vogelschlag Zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche >20 m ² i.d.R. gem. § 37 HeNatG unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzswarte Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden. Für die Belichtung von Innenräumen notwendige Fenster fallen nicht unter diese Festsetzung.
V 04	Regionales Saatgut Bei Saat- und Pflanzarbeiten im Plangebiet sollte gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 nur Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden.
V 05	Vermeidung von Lichtimmissionen Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
V 06	Reptilien-/Amphibienzaun Zum Schutz von Reptilien und Amphibien, die aus Richtung der Usa-Aue bzw. Feuchtwiese einwandern könnten, ist während der Bauarbeiten südlich des Baugebiets ein Amphiben-/Reptilienzaun zu errichten. Hierfür ist entweder PE-Gewebeplane (ca. 200 g/m ²) oder PVC-Plane (ca. 600 g/m ²) mit einer Höhe von ca. 50 cm hinter dem Bauzaun bzw. zu verwenden. Die Plane ist so straff am Boden anzubringen, dass ein Unterlaufen nicht möglich ist.

V 07	<p>Vermeidung der Befahrung der Kompensationsfläche „Sumpftotterblumenwiese“ (Maßnahme Nr. 58081)</p> <p>Während der Baumaßnahmen ist die Kompensationsfläche der Maßnahme „Grünland Extensivierung“ auf dem Flurstück 277/2, 278/2 und 279 der Flur 4 dauerhaft von jeglicher Befahrung freizuhalten. Im Rahmen des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ wurde als Kompensationsfläche eine Sumpftotterblumenwiese entwickelt. Diese ist als „seggen- und binsenreiche Nasswiese“ gemäß § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützt.</p>
Empfohlene Maßnahmen	
E01	<p>Integration von Nisthilfen an Gebäuden</p> <p>Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).</p>

Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen

Maßnahme	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
V 01 Bauzeitenregelung												
V 02 Amphibien-/ Reptilienzaun												
Legende:	Umsetzungsphase				Vorzugsphase				Verbotsphase			

2.2 Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den Eingriff, der durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht, wurde ein Ausgleichsbedarf von 20.488 Biopunktpunkten bilanziert. Dieses, innerhalb des Geltungsbereich nicht auszugleichende Defizit, wird über das Ökopunktekonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen.

Das Defizit wird der Maßnahme Nr. 28 des städtischen Ökokontos zugeordnet:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Abt.	Maßnahme
28	Westerfeld	3	55/1 tlw.	Abt. 302 C3	Umwandlung Fichten-/Buchenmischwald (70/30%) in Bergahorn, Roterle und Vogelkirsche

3 Zusätzliche Angaben

3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Der Eingriffsbereich dieser Planung betrifft ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gelände. Für den Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Planung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Durch Umsetzung der Planung kommt es lediglich geringfügig zu Änderungen der bestehenden Planung.

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts „Neu-Anspach Perspektiven 2040“ von 2019 die Verfügbarkeit von Flächen für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet geprüft. Insgesamt verfolgt die Stadt Neu-Anspach seit Jahren eine nachhaltige und sozialverträgliche Innenentwicklung, indem sie kontinuierlich Bebauungspläne und den Innenbereich auf Nachverdichtungspotenziale untersucht.

3.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik)

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf aktuellen Feld-Erhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Höhenschichtkarte, Luftbild, RegFNP, Bodenkarten) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebieten und kulturhistorischen Informationen. Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt sind nicht geplant. Eine Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch durchzuführen.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 b)

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes kurzfristig weiter betrieben würde. langfristig ist mit der Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes (Errichtung eines Gewerbegebietes) zu rechnen. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

4 Zusammenfassung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

Planziel und übergeordnete Fachplanungen

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie sieben Mitarbeiterwohnungen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von 900 m² Bruttogrundfläche oberirdisch in den Vollgeschossen zuzüglich 225 m² in den Staffelgeschossen vor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450. Einbezogen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/3 tlw., da hier die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erweitert werden soll. Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von einer ehemals intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Etwas südlich verläuft die Usa. Im Nordwesten grenzt die L3270 an das Plangebiet.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für die Fläche eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ aus.

Für den Bereich wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet. In der Us“ am 03.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ soll nun für den Teilbereich des Gewerbegebiets erneut geändert werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.

Boden und Naturraum

Die historischen Luftbilder zeigen, dass die Umgebung um Neu-Anspach bereits seit mindestens 1933 einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Die Stadt Neu-Anspach inklusive des Gebietes „In der Us“ befinden sich ebenfalls auf ehemaligen Ackerstandorten. Gemäß der naturräumlichen Gliederung nach Klausning (1988) liegt das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe Taunus in der Haupteinheit Östlicher Hintertaunus und der Untereinheit Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN. Das Gebiet liegt im geologischen Strukturraum Hintertaunus. Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) liegen ungegliederte pleistozäne Fließerden vor, dabei handelt es sich um Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist mit holozänen, ungegliederten Auensedimenten aus Lehm, Sand und Kies aufgebaut. Laut den Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50) liegen im Plangebiet Böden aus mächtigem Löss (5.3.1) vor. Das Substrat bildet sich primär aus Löss. Es sind überwiegend Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden zu erwarten.

Gemäß der BFD5L wird für das Plangebiet die Bodenart sandiger Lehm angegeben. Es werden keine besonderen Standorttypisierungen oder Wasserstufen angegeben. Die Ackerzahl der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt bei 48.

Die Böden im Plangebiets besitzen aufgrund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt gerade im Hinblick auf ihre Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion relativ ungestört sind. Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandort und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die den Boden betreffen, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten.

Das Biotopotential und das Ertragspotenzial fast durchgehend als mittel (3) angesprochen. Die Feldkapazität des Bodens und das Nitratrückhaltevermögen werden gering (2) bewertet. Aus den Einzelfunktionserfüllungsgraden resultiert für das Plangebiet eine geringe (2) Gesamtbewertung. Der Schotterweg hat eine sehr geringe Funktionserfüllung und die Straße keine. Nach der Matrix zur Bewertung der standörtlichen Verdichtungsempfindlichkeit ist der Lössboden im Untersuchungsgebiet als mindestens hoch empfindlich gegenüber Verdichtung einzustufen. Unter der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit Bodenabtrag zu rechnen.

Es kann bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen werden. Eine Überbauung kann durch den Flächenbedarf für ein (BWP) Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet gerechtfertigt werden.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trink- oder Heilwasserschutzgebieten. Die Zone III A des nächsten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Erlenbach“ liegt rund 2 km südlich. Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „West- und mitteldeutsches Grundgebirge“. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Fließgewässer sind nicht direkt betroffen, jedoch liegt der Eingriffsbereich unmittelbar oberhalb der Usa-Aue. Somit grenzt das Plangebiet zwar an deren gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, beeinträchtigt dieses aber nicht direkt. Eingriffe innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa (Gewässerkennzahl 24848) sind unzulässig. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG kann entnommen werden, dass das Gefahrenpotential für Starkregen in der Gemeinde Neu-Anspach im südlichen Bereich eher schwach ist. Im nördlichen Teil ist diese etwas erhöht. Im direkten Stadtgebiet liegt ein hoher Index vor. Dies ist vermutlich insbesondere auf den vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Die kommunale Fließpfadkarte zeigt, dass sich derzeit im direkten Eingriffsbereich keine potentiellen Fließpfade befinden. Topografiebedingt ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser in südöstliche Richtung abfließt.

Klima und Luft

Der östliche Rand der Ortslage von Anspach ist lufthygienisch noch vergleichsweise gering belastet. Die überörtlichen Verkehrsströme werden über die im Lee gelegene Heisterbachstraße geführt und die großräumige Ackerlandschaft im Osten von Neu-Anspach ist sehr klimawirksam. Auch bei Inversionswetterlagen oder im Sommer unter Hitzeeinwirkung ist für die östliche Ortslage keine erhöhte Belastung anzunehmen, da Ausgleichströmungen aus dem nahe gelegenen Waldgebiet am Reifertsberg den Raum der Usa-Niederung ohne Hindernis erreichen. Das Plangebiet ist Teil der Frischluftschneise für diese Luftströmungen, die zur Verbesserung der Luftqualität der Ortslage von Anspach beitragen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung des EDEKA Eingriff Luftaustausch teilweise bereits beeinträchtigt wurde.

Menschliche Gesundheit und Lärmemissionen

Das Plangebiet stellt einen möglichen Naherholungsraum für Anwohner der westlich angrenzenden Wohnbebauung in der Bahnhofstraße dar. Die Wegeführung lädt jedoch nicht zu alltäglichen Spaziergängen ein, da das Gebiet lediglich über die L 3270 zu erreichen ist. Hinsichtlich des Erholungswertes sind das Eingriffsgebiet und die direkt angrenzenden Grünlandflächen mit Uferbereichen der Usa in südlicher Richtung zur Erholung nur bedingt geeignet.

Im Plangebiet sind nach dem Hessischen Lärmviewer (Lärmkartierung 2022) tagsüber Lärmpegel (LDEN) von ≥ 70 [dB(A)], im südlichen Teil von 65-69 [dB(A)] zu erwarten. Nachts liegen diese Werte unter dem Tageswert und im Bereich von 55-64 [dB(A)]. Die aktuell lärmbelasteten Bereiche konzentrieren sich überwiegend um die nordwestlich vom Plangebiet liegende Bahnhofstraße (L 3270). Ein immissionschutzrechtlicher Konflikt für die geplanten Wohngebiete ist daher nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch eine ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Nach Nordwesten schließt die L3217 an. Um die Fläche wurde bereits die Erschließung des Gewerbegebietes gemäß dem Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ umgesetzt. Dementsprechend ist hier ein Schotterweg vorhanden. Im Randbereich des ehemaligen Ackers wurden im Rahmen der Untersuchungen zum oben genannten Bebauungsplan allgemein vorkommende Ackerbegleitkräuter wie Echte Kamille, Gewöhnliches Hirtentäschel und Acker-Stiefmütterchen kartiert. Die Segetalflora der landwirtschaftlichen Fläche war jedoch stark verarmt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Vegetation im Geltungsbereich auf Grund der aktuellen Nutzung derzeit nicht als wertvoll einzuschätzen. Im direkten Anschluss südlich des Plangebiets wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ eine nährstoffreiche Feuchtwiese angelegt.

Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ unter anderem ein Brutverdacht der Feldlerche auf den Ackerflächen östlich des Plangebietes verzeichnet. Das aktuelle Vorkommen der Feldlerche sowie weiterer Brutvogelarten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wurde von März bis Juni 2024 an 4 Begehungsterminen durch das *Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU Rühl)* untersucht. Dabei wurden im Untersuchungsgebiet 27 Vogelarten nachgewiesen, wovon 10 Arten reine Nahrungsgäste bzw. Durchzügler sind. Die übrigen 17 Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Innerhalb des direkten Eingriffsgebiets wurden keine Brutreviere nachgewiesen. Stieglitz, Gebirgsstelze, Bluthänfling, Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke konnten im Eingriffsgebiet als Nahrungsgäste nachgewiesen werden. In den bachbegleitenden Gehölzen der Usa östlich des Geltungsbereichs wurde ein Grünfinkrevier und ein Bluthänflingrevier erfasst. Ein Feldlerchenrevier wurde östlich der Usa ca. 300 m entfernt zum Plangebiet erfasst. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet ist hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Vorhabenbedingt ist somit nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

Die Ackerfläche als Eingriffsbereich ist als Lebensraum für planungsrelevante Reptilien auszuschließen. Die südlich an das Plangebiet anschließende Usa-Aue sowie die Sumpfdotterblumenwiese (südlich angrenzende Kompensationsfläche) bietet jedoch einen potentiellen Lebensraum für die Ringelnatter (*Natrix natrix*). Das Plangebiet selbst weist keine Biotopstrukturen auf, die für Amphibien von Bedeutung wären. Jedoch liegen der Uferbereich der Usa sowie eine Feuchtwiese im direkten Anschluss südlich des Eingriffsgebiets.

Für alle anderen Artengruppen kann ein Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (Gebiets-Nr. 5717-305) erstreckt sich in etwa 2,2 km südlich vom Plangebiet entfernt.

Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet sind nicht erkennbar. In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz an der Usa nordwestlich des Stabelstein bei Anspach“ (Schlüssel: 5617B1597). Als Kompensationsflächen liegen zwei Flächen östlich außerhalb des Plangebiets. Die Maßnahme „Grünland Extensivierung“ (Maßnahmennummer 58081) sowie „Uferrandstreifen Neuanlage“ (abgeschlossen, Maßnahmennummer 59756).

Ortsbild- und Landschaftsschutz

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bestand die heutige Stadt Neu-Anspach noch aus den selbstständigen Gemeinden Anspach, Rod am Berg und Hausen. Im letzten Jahrhundert wurde die einstige Freifläche zwischen Hausen und Anspach vollständig bebaut. Dadurch ist die Aue der Usa heute im Ortsteil Anspach durch die bestehende Bebauung begrenzt und zum größten Teil überbaut. Bei der Bewertung des Eingriffs für das Ortsbild ist zu berücksichtigen, dass sich die Wahrnehmung der Usa-Aue mit Blick von der L 3270 aufgrund der Geländemodellierung und der Gebäude verändern wird. So wird die Sicht auf die tiefergelegene Aue mit ihren Gehölzen weiter eingeschränkt, was die Wahrnehmung der Aue in diesem Bereich verändern wird. Durch Umsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ kommt es nur geringfügig zu einer Änderung des bereits rechtskräftigen Gewerbegebietes. Unter anderem ist die Erhöhung der Geschossigkeit um max. 10 m geplant. Dies wird sich entsprechend auf das Landschaftsbild auswirken. Allerdings handelt es sich bei dem Plangebiet um ein bereits visuell Vorbelasteten Siedlungsbereich. Nördlich der L3270 befinden sich bereits verschiedenen Gewerbebetriebe.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Obwohl es jenseits des Taunuskamms liegt, ist das Usinger Becken als edaphisch und klimatisch leicht begünstigte Beckenlandschaft Altsiedelland. Die hier liegenden Ortschaften gehen also auf fränkische, eventuell auch vorrömische Wurzeln zurück. Entsprechend reich ist die Landschaft an kulturhistorischen Relikten vor allem mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herkunft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Auf die Sensibilität des Raumes sei aber ausdrücklich hingewiesen.

Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

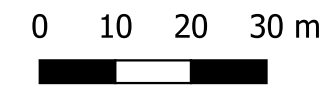
Für den Eingriff, der durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht, wurde ein Ausgleichsbedarf von 20.488 Biotopwertpunkten bilanziert. Dieses, innerhalb des Geltungsbereich nicht auszugleichende Defizit, wird über das Ökopunktekonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen.



Legende

Bestandskartierung

- 02.200 Gebüsch Hecken Säume heimischer Arten auf frischen Standorten
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton Asphalt)
- 10.530 Schotter- Kies- u. Sandflächen -wege -plätze
- 10.610 Bewachsene unbefestigte Feldwege
- 11.193 Ackerbrachen mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet
- 09.151 Artenarme Feld- Weg- und Wiesensäume frischer Standorte linear
- Geltungsbereich
- Usa



Dr. Theresa Rühl
 Am Boden 25
 35460 Staufenberg
 Tel. (06406) 92 3 29 - 0
 info@ibu-ruehl.de

Stadt Neu Anspach	Projekt Nr.	240315
	bearb.	M. Schüler
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt"	gez.	M.Schüler
	Datum:	08.09.2025
Biotoptypenkartierung	Maßstab:	1:1000
	Karte 1	