



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2026-25**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "In der Us" (Pflegecampus Kleeblatt)

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. des Regionalvorstandes vom 14.11.2024  
Beschluss Nr. V- der Verbandskammer vom 11.12.2024  
zu DS V-2024-59 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V- des Regionalvorstandes vom 20.03.2025  
Beschluss Nr. V-194 der Verbandskammer vom 30.04.2025  
zu DS V-2025-19 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld Gebiet: "In der Us" (Pflegecampus Kleeblatt) wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 12.05.2025 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 20/25 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 20.05.2025 bis 26.06.2025 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2025 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Neu-Anspach hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim, Dezernat I  
Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Bauleitplanung  
Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Usatal, An der Kläranlage  
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Bistum Limburg, Bischhöfliches Ordinariat  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Freilichtmuseum Hessenpark GmbH  
Handelsverband Hessen-Süd e.V.  
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH  
HessenForst, Forstamt Weilrod  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen e.V.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserbeschaffungsverband Usingen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
ovag Netz GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegercampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH  
Gruppe: TöB

NEUAN\_006\_B-03841

Dokument vom: 14.01.2025  
Dokument-Nr.: S-09781

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Stellungnehmers nicht betroffen sind.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegecampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 -  
Prävention  
Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03943**

**Dokument vom: 23.05.2025  
Dokument-Nr.: S-09833**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Seitens der Städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Westhessen haben sich keine Änderungen hinsichtlich der polizeilichen Stellungnahmen für die

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Gebiet: "In der Us" (Pflegecampus Kleeblatt)

ergeben.

Stellungnahme des Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention, vom 13.01.2025:

*[Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatgelegenheiten begünstigen sowie Verkehrsraum mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.]*

**Folgende Punkte sind zu beachten**

*Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten in unbewohnten oder nur teilweise bewohnten Gebäuden mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile, da entstehender Lärm nur dann eine Rolle spielt, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Auch eine begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Wohngebäuden vorhanden sind. Auch die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum tragen diesem Faktor Rechnung.*

**Zufahrts- und Gehwege**

*Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.*

**Beleuchtung**

*Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4 m erkennbar ist. Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Dabei sollte das Licht unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten. Um die Beeinträchtigung der im Planungsgebiet existierenden Fauna und eine mögliche „Lichtverschmutzung“ so gering wie möglich zu halten, kann eine sog. „intelligente Beleuchtung“ installiert werden. Hierbei handelt es sich um Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt sind und nur bei sich näherndem Personen- und / oder Fahrzeugverkehr heller werden.*

**Begegnungsstätten**

*Im Planungsgebiet installierte Sitzgelegenheiten sind aus Vandalismus resistentem Material empfehlenswert, um Beschädigungen mit entsprechenden Folgekosten zu minimieren. Mindestens sind mittig, zwischen vier Sitzplätzen, eine Armlehne (ein Bügel) anzubringen, um ein Schlafen auf diesen Bänken unattraktiv zu gestalten. Des Weiteren sollte eine Möglichkeit zur Müllentsorgung gegeben sein, damit einer Verschmutzung vorgebeugt werden kann.*

**Bepflanzung**

*An sämtlichen Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu*

empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Anwohner gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt sollte Wert gelegt werden.

#### **Fahrzeugparkflächen**

Stellflächen für PKW/ LKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein, Zufahrten und Gehwege, wie schon angeführt, überschaubar und transparent. Die Errichtung einer Videoüberwachungsanlage mit einer entsprechenden Kennzeichnung wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

#### **Gestaltung von Gebäuden:**

Für die Planung der bewohnten Gebäude ( stationäre Pflege) werden folgende Punkte empfohlen: Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter). Daher wird der Einbau solcher Türen und Fenster beim Neubau empfohlen, zumal dies kostengünstiger und mit weniger Aufwand verbunden ist als ein Nachrüsten. Dies sollte sowohl bei der Planung der Wohnungen, als auch der Kellerräume und Abteile, sowie möglichen Wasch- und Trockenräumen, Fahrradkellern und sonstigen Lagerräumen in Betracht gezogen werden. Weiterhin sollten die Eingangsbereiche zu den Gebäuden aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen, Türen aus Klarglas verbaut werden und Säulen und Verwinkelungen gerade in diesen Bereichen vermieden werden. Dies gilt auch für Hausflure, Treppenhäuser sowie die Zugangsbereiche zur Tiefgarage. Die Beleuchtung in den Fluren, Treppenhäusern, Keller und Nebengebäuden sollten bereits vor dem Betreten der jeweiligen Räumlichkeit schaltbar sein. Diese Leuchtkörper sollten auch über ausreichend lange Zeitintervalle verfügen. Die jeweiligen Hauseingangstüren sollten eine automatische Fallenverriegelung (Panikverriegelung) aufweisen und von den Wohnungen aus, über eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung zu entriegeln sein. Die Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein, um einen unkontrollierten Zugang zu den Wohngebäuden zu reduzieren.

#### **Planungsbereich „Pflegecampus Kleeblatt“**

Auch bei diesem Gebäude sollten die Eingangsbereiche, Zugänge zu den Kellerbereichen und Verbindungskorridoren zu der Tiefgarage hell und gut einsehbar gestaltet sein, analog den Empfehlungen Gestaltung von Gebäuden.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen, Fenstern und Rollläden im Erdgeschoss und Kellerbereich die Verwendung von geprüften einbruchshemmenden Elementen nach der Din 1627- 30, mindestens RC 3 in Betracht gezogen werden. Diese halten einer erhöhten Beanspruchung stand. Allgemein wird für Objekte dieser Art die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich aus Vandalismus resistenten Materialien sowie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchsmeldeanlage mit DIN Normierung VdS Klasse B nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen. Bei der Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. ( VdS 2364- Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau) Die Überfall- und Einbruchsmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein. Pflegeeinrichtungen kommen leider auch immer wieder für mögliche Täter, die Bargeld, Computer oder Unterhaltungselektronik entwenden als mögliches Ziel in Betracht. Auch sind Delikte wie Hausfriedensbruch und Vandalismus bei solchen Objekten zu beachten. Durch die entsprechende bauliche Gestaltung des Planungsgebietes kann jedoch eine grundsätzliche soziale Kontrolle erzeugt werden, die potenzielle Täter dieser Deliktsfelder teilweise abschreckt. Dennoch sollten bei der Planung dieses Objektes folgenden Punkte Beachtung finden:

#### **Gestaltung des Gebäudes**

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden
- Errichtung einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion an den Zugängen für die Angestellten der Pflegeeinrichtungen
- Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken bzw. ohne Zutritt ins Gebäude sein.
- Flure sollten kurz und überschaubar, mit ausreichender Breite und Tageslichteinfall gestaltet sein
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Toiletten sollten ausschließlich im Innenbereich des Gebäudes nahe der Aufenthalts-/ Gruppenräume liegen und nicht von außen für Unbefugte zugänglich sein

- Heller Farbanstrich. - zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N (Fenster und Fenstertüren, welche ein Täter von außen erreichen kann)

**Kellergeschoß / Lagerräume**

- Lager- bzw. Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Dort vorhandene Fenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Äußere Abgangstüren mit zertifizierten Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage zugunsten von Bewegungsmeldern.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

**Außengestaltung**

- Blattwerk von Hecken und Sträucher in der Nähe des Gebäudes nicht höher als 180 cm
- Rankgerüste nur an solchen Fassaden, die keine Fenster oder Balkone besitzen
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten
- Ausreichende Beleuchtung kombiniert mit Bewegungsmeldern außerhalb des Handbereiches
- Die Fassaden mit graffitiresistenten Materialien versehen

**Kostenlose Beratung**

Für eine individuelle objektangepasste Beratung zu den jeweiligen Bauten steht die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, 0611-3451616, für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase zur Verfügung. Die Broschüren „Kriminalprävention durch Bauleitplanung“, „Alarmanlagen richtig planen“ und „Sicher Wohnen“ sind im Anhang beigelegt und können gerne bei Bedarf weitergegeben werden.]

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich der städtebaulichen Kriminalprävention betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegecampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03944**

**Dokument vom: 05.06.2025**  
**Dokument-Nr.: S-09883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 19.05.2025 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

**I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:**

Auf der Fläche "Auf der Us" sollen eine Liegenschaft mit ambulanter und stationärer Pflegeeinrichtung, die Filiale einer Bank sowie weitere Büronutzungen entwickelt werden. In einem Parallelverfahren dazu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat Hessen Mobil zu dem genannten Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben, s. Anlage 1. Diese ist, soweit dies auf der Ebene des Flächennutzungsplans möglich ist, entsprechend zu beachten.  
Gegen die oben genannte 6. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Neu Anspach bestehen seitens Hessen Mobil ansonsten keine Einwände.

**II. Hinweise:**

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die oben genannte Bauleitplanänderung nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

§ 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen.

Ich bitte um Mitteilung, sobald die 6. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

**Anlage 1: Stellungnahme von Hessen Mobil zum Bebauungsplan vom 27.08.2024**

*[In Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 25.07.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.*

**I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:**

*Für den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Neu-Anspach kann seitens Hessen Mobil eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Landesstraße L 3270 an. Teile des Geltungsbereichs befinden sich in der Bauverbotszone von 20 m nach § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG).*

*Das vorgesehene Baufenster befindet sich außerhalb der Bauverbotszone. Außerhalb des Baufensters — und somit auch im Bereich der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, sowie Carports und Stellplätze nicht erlaubt. Sollten sich hier Änderungen ergeben, bedarf es der erneuten Beteiligung. Innerhalb der Grenze der Bauverbotszone besteht ein zeichnerisches Pflanzgebot für fünf Laubbäume im Abstand von ca. 9-10 m zum Fahrbahnrand der L 3270. Aufgrund dieser Entfernung sind keine Maßnahmen nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) erforderlich. Sollte jedoch eine Verschiebung des Standorts in Richtung des Fahrbahnrandes erfolgen, ist eine erneute Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich, da ggfls. Schutzeinrichtungen notwendig werden. Die Errichtung entsprechender Schutzeinrichtungen geht zu Lasten des Verursachers. Die textliche Festsetzung unter 5.1 Satz 2 (Verschiebung um 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten möglich), muss entsprechend präzisiert werden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen liegen im aktuellen Entwurfsstand noch nicht vor. Ich weise darauf hin, dass in der Bauverbotszone keine Kompensationsmaßnahmen nach § 1a (3) Baugesetzbuch festgesetzt werden dürfen.*

*Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anlage einer Grünfläche mit Wegen, Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauverbotszone angedacht. Im Fall eines Straßenausbaues der angrenzenden L 3270 (z. B. Fahrspur, Radweg), ist diese Parkanlage in erforderlichem Umfang zu Lasten des Verursachers wieder zurückzubauen. Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglichen Sichthindernissen freigehalten werden. Die Sichtdreiecke sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dazustellen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan avisierte Bepflanzung darf die Funktion der Sichtdreiecke nicht einschränken, d. h. es ist nur eine Bepflanzung mit einer niedrigen Wuchshöhe von max. 60 — 80 cm zulässig und auf Dauer zu Lasten des Verursachers so entsprechend zu unterhalten.*

*Grundsätzlich sollten bei der weiteren Planung auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs betrachtet werden. Im vorliegenden Planentwurf und den textlichen Festsetzungen sind keine Änderungen an der L 3270 festgesetzt. Dennoch soll laut Erläuterungsbericht „der Gehweg links der L 3270 bis zum LSA-Knotenpunkt weitergeführt und so mit dem Fußwegnetz der Stadt Neu-Anspach verbunden werden. Die vorhandene Fußgängerfurt soll in diesem Zuge barrierefrei umgebaut werden.“*

*Soweit bauliche Maßnahmen oder Änderung an der L 3270 vorgesehen sind, die noch nicht mit Hessen Mobil abgestimmt wurden, muss eine erneute Beteiligung unter Vorlage prüffähiger Planungsunterlagen erfolgen. Ggfs. ist der Abschluss einer weiteren Verwaltungsvereinbarung notwendig.*

**II. Hinweise:**

*Es dürfen keine neuen Zufahrten zur L 3270 geschaffen werden. Auch wird die Abwicklung des Verkehrs über den vorhandenen Feldweg seitens Hessen Mobil nicht gestattet. Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes.]*

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Themen wie die zukünftigen Gebäudekubaturen, die künftige Gebäudestellung, geplante Nebenanlagen und Carports, die künftige Lage von Erschließungsanlagen, Gehwegen sowie Pflanzgebote bzw. die zukünftige konkrete Grünordnung im Plangebiet sind nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die aufgeworfenen Fragestellungen sind auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. zu bearbeiten und mit dem Einwender (HessenMobil) abzustimmen.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegecampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
hessenArchäologie  
Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03945**

**Dokument vom: 11.06.2025  
Dokument-Nr.: S-09896**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.08.2024, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

**Beigefügte Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt" vom 08.08.2024:**

*[Sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern gem. 21 HDSchG sind korrekt. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.]*

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern wurden bereits in den nachgeordneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegecampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03946**

**Dokument vom: 16.06.2025**  
**Dokument-Nr.: S-09910**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.  
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Bitte beachten Sie des Weiteren, dass unsere Stellungnahme vom 06.02.2025 weiterhin Bestand behält, siehe Anlage.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an. Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

**Stellungnahme der NetzDienste RheinMain vom 06.02.2025:**

*[Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.]*

*Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Beteiligen Sie uns bei der weiteren Planung möglichst frühzeitig.*

*Unsere Stellungnahme zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt““ im Parallelverfahren vom 29.08.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit, siehe Anlage.*

**Gas-Hochdruck:**

*In der Lilienthalstr. befindet sich unsere HD-Leitung HD-1159 PN16 DN200, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.*

*Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel einzuhalten. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. (GW 125)*

*Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Die Fremdbaustellenkontrolle der NRM ist rechtzeitig (spätestens 5 Tage vor Durchführung der Maßnahme) zu informieren.*

*Sind Umlegungen der HD-Leitungen erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen verrechnet.*

*Bei Arbeiten, welche zu einer Freilegung der Gashochdruckleitung führen ist vom Vorhandensein gefährlicher Berührungsspannungen auszugehen. Diese können eine elektrische Gefährdung für Menschen darstellen und unter*

der Voraussetzung des Vorhandenseins einer explosionsfähigen Atmosphäre bei Funkenüberschlag als Zündquelle dienen.

Zur Sicherstellung des Personenschutzes ist eine geeignete PSA zu tragen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der baustellenbezogenen Gefährdungsbeurteilung abzuleiten.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.]

#### **Stellungnahme der NetzDienste RheinMain zum parallelen Bebauungsplanverfahren vom 29.08.2025:**

[Auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

vom 25.07.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände bestehen.

In der Lilienthalstr. befindet sich unsere Gas-Hochdruckleitung HD-1159 PN16 DN200, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Für die weitere Planung sind die Höhenlage der Gas-Hochdruckleitung in Schnitten und Höhenplänen (aktueller Zustand und geplanter Zustand) einzuarbeiten und der NRM zur Verfügung zu stellen. Für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (ggf. Konfliktpunkt mit der Gas-Hochdruckleitung) sind Detailpläne mit Schnitten und Höhen zur Verfügung zu stellen.

Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel einzuhalten. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden.

Der Schutzstreifen (Breite 2m links und rechts der Rohrachse) ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden. Wir bitten darum die NRM in die weitere Planung frühzeitig mit einzubeziehen.

Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Die Fremdbaustellenkontrolle der NRM ist rechtzeitig (spätestens 5 Tage vor Durchführung der Maßnahme) zu informieren.

Sind Umliegungen der Gas-Hochdruckleitungen erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen verrechnet.

Bei Arbeiten, welche zu einer Freilegung der Gashochdruckleitung führen ist vom Vorhandensein gefährlicher Berührungsspannungen auszugehen. Diese können eine elektrische Gefährdung für Menschen darstellen und unter der Voraussetzung des Vorhandenseins einer explosionsfähigen Atmosphäre bei Funkenüberschlag als Zündquelle dienen.

Zur Sicherstellung des Personenschutzes ist eine geeignete PSA zu tragen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der baustellenbezogenen Gefährdungsbeurteilung abzuleiten. Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

*Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.]*

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden nur Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Bei der genannten Gas-Versorgungsleitung handelt es sich nicht um eine Rohrfernleitung, so dass sie für den RPS/RegFNP 2010 nicht darstellungsrelevant ist. Auch werden im RPS/RegFNP 2010 keine konkreten Pflanzstandorte festgelegt. Die Hinweise zur vorhandenen Versorgungsleitung und zu erforderlichen Schutzabständen und sonstigen Bestimmungen betreffen das parallele Bebauungsplanverfahren und sind im Rahmen der Festsetzungen sowie bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten. Die Stadt Neu-Anspach ist über die Lage der Gas-Hochdruckleitung informiert. Die Lage der Gasleitung wurde bereits in den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt" aufgenommen. In den Entwurf des Bebauungsplans finden die beidseitigen Schutzstreifen Eingang.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegecampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03947**

**Dokument vom: 17.06.2025**  
**Dokument-Nr.: S-09932**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

In Neu-Anspach soll für die Liegenschaft einer ambulanten und stationären Pflegeeinrichtung, die Filiale einer Bank sowie weitere Büronutzungen der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain geändert werden. Konkret soll die "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) in eine "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) geändert werden. Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach und wird im Nordwesten durch die Theodor-Heuss-Straße (L 3270) und das angrenzende Gewerbegebiet begrenzt, im Nordosten durch Ackerflächen, im Südosten durch Grünland sowie die Talauwe der Usa und im Südwesten durch den Standort eines Supermarktes.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ befindet sich im Parallelverfahren. Durch die Änderung der Darstellung erfolgt insgesamt keine Neudarstellung von Bauflächen.

Im Rahmen der Änderung des RegFNP ist ein Flächenausgleich nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Im Vergleich zur frühzeitigen Änderung haben sich aus Sicht der Landwirtschaft keine Veränderungen ergeben, weiterhin ist aus Sicht der Landwirtschaft anzumerken, dass durch den Bau des Pflegecampus ein Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche verzeichnet wird, der nicht ortsnah auszugleichen ist. Die Betroffenheit der Landwirtschaft begründet sich durch die zukünftige geplante Bebauung, welche unabhängig der Änderung der Bauflächenkategorie besteht.

Die reine Umwidmung der Bauflächenkategorie hat keine zusätzliche negative Auswirkung auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft. Allerdings führt die planerische Innenentwicklung der Stadt dennoch zum praktischen Verlust von Ackerland. Durch den Bau des Pflegecampus wird die landwirtschaftliche Fläche dauerhaft aus der Produktion genommen.

Die **Betroffenheit der Landwirtschaft** begründet sich durch die zukünftige geplante Bebauung, welche unabhängig der Bauflächenkategorieänderung besteht. **Die reine Umwidmung der Bauflächenkategorie hat keine zusätzliche negative Auswirkung auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft.**

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Öffentliche Belange des Forstes werden nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Entwurf zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt NeuAnspach für das Gebiet „In der Usa“ (Pflegecampus Kleeblatt) zu Kenntnis. Es handelt sich hierbei um die Änderung einer 0,7 ha großen, seit 2020 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellten, Fläche. Die aktuelle Änderung soll zugunsten einer ambulanten und stationären Pflegestation, einer Bankfiliale sowie weiteren Büronutzungen erfolgen.

Die aktuelle Darstellung im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ erfolgte aufgrund eines Änderungsverfahrens in 2020, zuvor wurde die Fläche als „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und wird bis heute auch noch entsprechend genutzt. Bei der Änderung des RegFNP, die damals und bis dato zur Folge hat, dass bislang unversiegelte Flächen dauerhaft für die Umwelt verloren gehen, ist aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht nicht nachzuvollziehen, dass dies ohne einen Flächenausgleich vollzogen werden soll.

Speziell aufgrund der Lage - schmales Tal, Südhang, Auenbereich, Biotopverbund - sowie der vorhandenen Strukturen - feuchte bis trockenen Standortverhältnisse, Gehölze, Brachflächen und der gesetzlich geschützten Biotope im Wirkungsbereich (Fließgewässer und Ufergehölze), - eignet sich das Gebiet aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht eher nicht für eine Bebauung. Eine Änderung sollte nur zugunsten der ursprünglichen Flächendarstellungen erfolgen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

zu: Anlass und Ziel der Planung

Die Darstellung ist korrekt und wird zur Kenntnis genommen.

zu: Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Darstellung ist korrekt und wird zur Kenntnis genommen.

zu: Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu: Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu: **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt. Er ist zudem auch nicht möglich, da in der Stadt Neu-Anspach keine in Frage kommenden Flächen zur Verfügung stehen. Das Vorhaben ist erforderlich für die wohnortnahe Versorgung mit Pflege- und Finanzdienstleistungen in der Stadt Neu-Anspach. Im Stadtentwicklungskonzept von Neu-Anspach aus dem Jahr 2019 "Neu-Anspach Perspektiven 2040" wurden bereits 22 Flächen an 14 Standorten hinsichtlich einer baulichen Entwicklung untersucht. Der nun vorgesehene Standort am Ortsrand des Stadtteils Anspach liegt verkehrsgünstig und relativ zentral hinsichtlich der Erreichbarkeit von den verschiedenen Ortsteilen und dem Bahnhofpunkt Anspach und der dortigen Bushaltestelle.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegercampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1  
Regional- und Bauleitplanung  
Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03948**

**Dokument vom: 25.06.2025  
Dokument-Nr.: S-09976**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

**1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

**2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz**

Das Vorhaben tangiert keine Bereiche (hier Hindernisfreiflächen, Platzrunden und Platzrundenpuffer) des Sonderlandeplatzes (SLP) Anspach. Es bestehen daher diesbezüglich keine Anmerkungen bzw. Bedenken gegenüber der o.g. Planung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**zu: I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

**zu: 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen und zu 2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz**

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegercampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1  
Regional- und Bauleitplanung  
Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03949**

**Dokument vom: 25.06.2025  
Dokument-Nr.: S-09976**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser**

Die Stellungnahme vom 31. Januar 2025 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 31.01.2025 von Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser:

*[Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.]*

**2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz**

Die Stellungnahme vom 31. Januar 2025 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 31.01.2025 von Dezernat IV/Wi 41.1 - Bodenschutz:

*[Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf: Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.]*

**a. Vorsorgender Bodenschutz**

Die Stellungnahme vom 31. Januar 2025 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 31.01.2025 von Vorsorgender Bodenschutz:

*[Der vorliegende Umweltbericht zeigt die zugehörigen gesetzlichen Grundlagen auf. Die Bausteine in der Anlage 1 BauGB werden aufgezeigt und dargestellt.]*

**3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Flächennutzungsplanänderung. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets und dem gesetzlichen Gewässerrandstreifen der Usa. Potentielle Retentionsräume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

**5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft**

Zur Planung bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht erneut keine Bedenken.

**7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**zu: II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

**zu: 1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser und**

**2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz und**

**a. Vorsorgender Bodenschutz sowie**

**3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

**zu: 5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft sowie**

**zu: 7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegecampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1  
Regional- und Bauleitplanung  
Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03950**

**Dokument vom: 25.06.2025  
Dokument-Nr.: S-09976**

Diese BE kommt in 2 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

**4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen keine Bedenken.

Im Speziellen wird begrüßt, dass zur Verwendung des anfallenden Regenwassers eine Zisternennutzung für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung vorgesehen ist. Ebenfalls begrüßt wird, dass für die Kanalisation ein Trennsystem für Abwasser und Regenwasser vorgesehen ist und die Zisternen durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Außerdem wird die vorgesehene Dachbegrünung zur ortsnahen Verwendung des anfallenden Regenwassers befürwortet. Darüber hinaus wird die Verringerung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigungen (Gehwege, Zufahrten, ...) zur ortsnahen Versickerung begrüßt. Durch diese Maßnahmen verbleibt der anfallende Niederschlag im Bereich des Bebauungsplangebiets und leistet somit einen zusätzlichen Beitrag zum lokalen Wasserhaushalt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallort verwertet werden. Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 soll der natürliche Wasserhaushalt mengenmäßig und stoffmäßig erhalten bleiben. Dazu soll das Niederschlagswasser u.a. in der Fläche zurückgehalten, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Die gezielte Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde, dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises zu beantragen.

Falls eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist dies zu begründen (z.B. durch ein Gutachten nachgewiesene zu geringe Durchlässigkeit des Bodens). Ansonsten ist das Niederschlagswasser gewässerverträglich (gedrosselt und ggf. behandelt) in ein Fließgewässer einzuleiten. Die erforderliche Erlaubnis ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu beantragen (E-Mail an [abwasserwi@rpd.hessen.de](mailto:abwasserwi@rpd.hessen.de)).

**6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken gegen die Planung auch wenn dies nicht in der zurückliegenden Stellungnahme artikuliert worden war, aber diese „Zurückhaltung“ ist nicht dauerhaft zwingend. Wie in der Begründung korrekt ausgeführt wird, den Beschreibungen zufolge befindet sich der geplante „Pflegecampus“, also eine sehr schutzbedürftige Nutzung am Rande einer vielbefahrenen Straße, so dass mit Lärmpegeln von bis zu 70 dB(A) tagsüber gerechnet werden muss. Zudem erscheint die Lage gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet Neu-Anspach nicht sehr einladend. Es verbleiben daher Zweifel, ob die Planung dem Gebot des § 50 BImSchG, nämlich schädliche Umwelteinwirkungen auf empfindliche Gebiete soweit als möglich zu vermeiden, genügt.

Nach Rückfrage wurde die Stellungnahme durch **6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz** per Mail am 11.07.2025 ergänzt:

Die TA-Lärm sieht in Ziffer 6.1 für Pflegeanstalten ein Lärm-Immissionsrichtwerte von 45 tags und 35 dB(A) nachts vor. Sie tut das nicht, um diese im Rahmen einer Sonderfallprüfung anschließend wieder zu kassieren. Insoweit bestehen (weiterhin) Bedenken gegen die Planung. Es ist grundsätzlich problematisch, Nutzungen der höchsten Schutzbedürftigkeit (Pflegecampus) in der Nähe von gewerblichen Nutzungen und einer stark befahrenen Straße

vorzusehen. Für den Fall, dass an den Grundzügen der Planung festgehalten werden sollte, sind die nachstehenden Nebenbestimmungen formuliert, welche zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen vorgeschlagen werden:

1. An den Immissionsorten IP 32 bis 37 ist eine Nutzung als „betreutes Wohnen“ nur zulässig, wenn durch besondere bauliche Maßnahmen wie die Installation von Prallscheiben oder "Hamburger Fenster" (siehe auch Ziffer 6.) sichergestellt wird, dass der Beurteilungspegel am Fenster 35 dB(A) nachts nicht überschreitet. Dies ist im Rahmen der Berechnungen jeweils nachzuweisen.
2. Haustechnische Anlagen innerhalb des Planungsgebietes (z.B. Lüftungsanlagen oder Wärmepumpen) sind so zu errichten und zu betreiben, dass der von Ihnen ausgehende Beurteilungspegel an jedem Immissionspunkt (IP) den anzuwendenden Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet .
3. Der Betriebszeiten der Sparkasse ist auf die Tagzeit (6 bis 22 Uhr zu beschränken.
4. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w}$ , ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (im vorliegenden Fall die Pflegeräume, die Bereitschaftsräume mit Schlafmöglichkeit sowie die Schlafräume der Betreuten Wohnungen und der Mitarbeiterwohnungen), sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res,Nacht}$  und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res,Tag}$  entsprechend der Tabelle 3 des Gutachtens (Seite 30 ff.) zu berücksichtigen.
5. Für die o. a. Schlafräume (siehe Tabelle 3 des Gutachtens, Spalte "erhöhte Schutzbedürftigkeit nachts", "ja") sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Raumbelüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann im Ausnahmefall verzichtet werden, insbesondere wenn das Gebäude im Passivhaus- standard errichtet - und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern (mechanische Lüftung) gewährleistet wird.
6. Die Loggien und Galerien der Gemeinschaftsräume der Wohn- und Pflegebereiche entlang der Westfassade sowie der Nordfassade sind als verglaste Loggien mit entsprechenden verschiebbaren Elementen ausgebildet werden. Zur Reduzierung des einfallenden Gewerbelärms ist an den Galerien im Bereich der Pflegeräume an der Nordfassade der mittlere Teil der Galerieverglasung als feststehendes Element mit einer Breite ausgeführt werden, welcher derjenigen der Tür-Fenster Kombination des dahinterliegenden Pflegebereichs entspricht. Die beiden seitlichen davon liegenden Verglasungen können hingegen als verschiebbare Elemente ausgeführt werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme im geschlossenen Zustand einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf.  $R'_{w} \geq 15$  dB betragen.
7. Für die schutzbedürftigen Terrassenbereiche des Staffelgeschosses der Gemeinschaftsräume der Wohn- und Pflegebereiche entlang der West- und Nordfassade (siehe Abb. 6, Seite 5 des Gutachtens) sind Wandscheiben oder ebenfalls verschiebbare Glaselemente vorzusehen, welche einschließlich der Brüstung eine Mindesthöhe von 2,0 m über dem Niveau der Terrasse aufweisen

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

##### **zu: 4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in Auszügen in Abschnitt B 2.3 des Umweltberichts übernommen.

##### **zu: 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Es werden materiell Bedenken vorgebracht, da die nach TA Lärm schutzbedürftigste Nutzung an einer vielbefahrenen Hauptstraße und in der Nähe gewerblicher Nutzungen entwickelt werden soll. Formal werden Bedenken bzgl. des Schallgutachtens des TÜV Hessen vom 13.03.2024 vorgebracht, welches eine Umsetzung dieser Planungsabsicht unter Berücksichtigung einer Ausnahmeregelung, der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm, nicht als kritisch erachtet. Gegen den Bezug auf die Sonderfallprüfung im Schallgutachten bestehen Bedenken, da dies den Zweck der TA Lärm unterläuft - insbesondere angesichts des hier vorliegenden eklatanten

Gegensatzes zwischen höchster Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung und den gegebenen Lärmimmissionen. Es wird darüber hinaus ein Formulierungsvorschlag für eine mögliche Textfestsetzung unterbreitet.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Mittlerweile wurde seitens des TÜV Hessen das Schallgutachten unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz überarbeitet (TÜV Hessen, T 6237 Rev. 2 vom 14.10.2025). Es wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Planung des Projektträgers die Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen, differenziert nach örtlich tatsächlich vorhandenen Nutzungen, betrachtet. Eine pauschale Einstufung der Gesamtheit aller Nutzungen wird als nicht sachgerecht erachtet. Im Ergebnis ist das Projekt unter Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte umsetzbar, sofern die vorgesehenen baulichen und technischen Maßnahmen durchgeführt werden. Es können für alle vorgesehenen Nutzungen verträgliche Nutzungsverhältnisse hergestellt werden, ohne auf die Sonderfallregelungen der TA Lärm zurückgreifen zu müssen. Das Projekt, welches das vorliegende Änderungsverfahren ausgelöst hat, ist somit unter Berücksichtigung der Maßgaben des überarbeiteten Schallgutachtens des TÜV Hessen umsetzbar.

Im überarbeiteten Schallgutachten wird folgende Textfestsetzung für das dem Änderungsverfahren nachgelagerte Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschlagen:

*„Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Die Gebäudeaußenfassaden im Geltungsbereich des VEP „Pflegercampus Kleeblatt“ sind erhöhten Verkehrslärmimmissionen und teilweise gewerblichen Lärmimmissionen durch die benachbarten Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Burgweg“ und Gewerbegebiet „Am Kellerborn 1. BA“ sowie durch den südlich gelegenen EDEKA-Einzelhandelsmarkt ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 6237 Rev. 2 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 17.10.2025 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Dem Gutachten sind in der **Tabelle 1** die fassadengenauen Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den Gewerbelärm, der **Tabelle 2** die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm und der **Tabelle 3** die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  zu entnehmen, die nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ separat aus der Lärmbelastung am Tage und in der Nacht berechnet wurden.*

*Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (im vorliegenden Fall die Bettenräume für die Stationärpflege, für die ambulanten Wohngemeinschaften, die Betreuten Wohnungen und die Mitarbeiterwohnungen), sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res,Nacht}$  und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res,Tag}$  entsprechend der **Tabelle 3** des Gutachtens zu berücksichtigen.*

*Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Unbenommen von der Tabelle 3 sind die Mindestanforderungen, welche sich nach Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit von der Raumnutzung ergeben.*

*Die Fenster der Flure entlang der Nordwest- und Nordostfassade im 3. OG (Staffelgeschoss) sollten derart ausgeführt werden, dass diese im bestimmungsgemäßen Gebrauch nur gekippt werden können. Bei der Dimensionierung der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  zum Schutz gegen den Außenlärm der zu den Fluren hingewandten „Außenbauteile“ der Wohn- und Zimmer Pflegeräume können die jeweiligen Außenlärmpegel in der Tabelle 3, welche sich auf die Außenfassaden der Flure beziehen, um 10 dB(A) reduziert werden.*

*Die Gemeinschaftsräume der Wohn- und Pflegebereiche sowie die Bettenräume im EG – 2. OG entlang der Nordwestfassade sind mit **festverglasten Balkonen** mit anteiligen öffenbaren verschiebbaren Elementen bzw. Fensterflügeln auszubilden.*

*Zur Reduzierung des einfallenden Gewerbelärms ist an den Wintergärten im Bereich der Bettenräume für die stationäre Pflege im EG – 2. OG an der Nordostfassade der mittlere Teil der Balkonverglasung als feststehendes Element mit einer Breite auszuführen, welcher derjenigen der Tür-Fenster Kombination des dahinterliegenden Pflegeraums entspricht. Die beiden seitlichen davon liegenden Verglasungen können hingegen mit öffenbaren Fensterflügeln bzw. verschiebbaren Elemente ausgeführt werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme im geschlossenen Zustand einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf.  $R'_{w} \geq 15$  dB betragen.*

*Für die Schlafräume sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Raumbelüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann ggf. verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird.“*

Unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Planungen, denen detaillierte Voruntersuchungen zum Schutz insbesondere der Bettenräume für die Stationärpflege gegen den Außenlärm vorausgingen, kann davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ der Stadt Neu-Anspach adäquate Verhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an eine derartige Einrichtung mit Büronutzung sowie Wohn- und Pflegeheimen in einem entsprechenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerecht werden.

Es wird in B 2.3 der Textabschnitt zum Thema Schall wie folgt gefasst: "Umsetzung der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus Kapitel 7 des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Hessen mit der Berichtsnummer T 6237 Rev. 2 vom 14.10.2025 auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei ist im Bereich der künftigen gemischten Baufläche sicherzustellen, dass in Bezug auf dort entwickelte Pflegenutzungen die entsprechenden Schallgrenzwerte nach TA Lärm für Pflegeeinrichtungen stets einzuhalten sind. Eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm ist ausgeschlossen. Die in dem Gutachten vorgenommene Differenzierung ist auch künftig für alle anderen dort möglicherweise künftig zu entwickelnden sensible Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen durchzuführen."

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld  
Gebiet: "Pflegercampus Kleeblatt"



**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1**  
**Regional- und Bauleitplanung**  
**Gruppe: TöB**

**NEUAN\_006\_B-03951**

**Dokument vom: 25.06.2025**  
**Dokument-Nr.: S-09976**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**  
**1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen gegen den Antrag auf Änderung des RegFNPs keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegte Planänderung stellt lediglich eine Änderung der Nutzungsart „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gemischte Baufläche, geplant“ dar. Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung vom 17. Juni 2020 zum Bebauungsplan- Vorentwurf wurde dargelegt, dass der Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen, unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen, keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Vorbehaltlich der Ergebnisse der im Umweltbericht aufgeführten derzeitigen Untersuchungen zum Vorkommen der Feldlerche, bestehen daher aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**zu: III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**  
**zu: 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Das nächste nachgewiesene Brutrevier der Feldlerche befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zum Eingriffsbereich. Somit ist auch diesbezüglich kein artenschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 6. Änderung Stadt Neu-Anspach Stadtteil Westerfeld Gebiet: Pflegecampus Kleeblatt

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	11.12.2024
Frühzeitige Beteiligung:	07.01.2025 bis 06.02.2025
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	30.04.2025
Förmliche Beteiligung:	20.05.2025 bis 26.06.2025
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

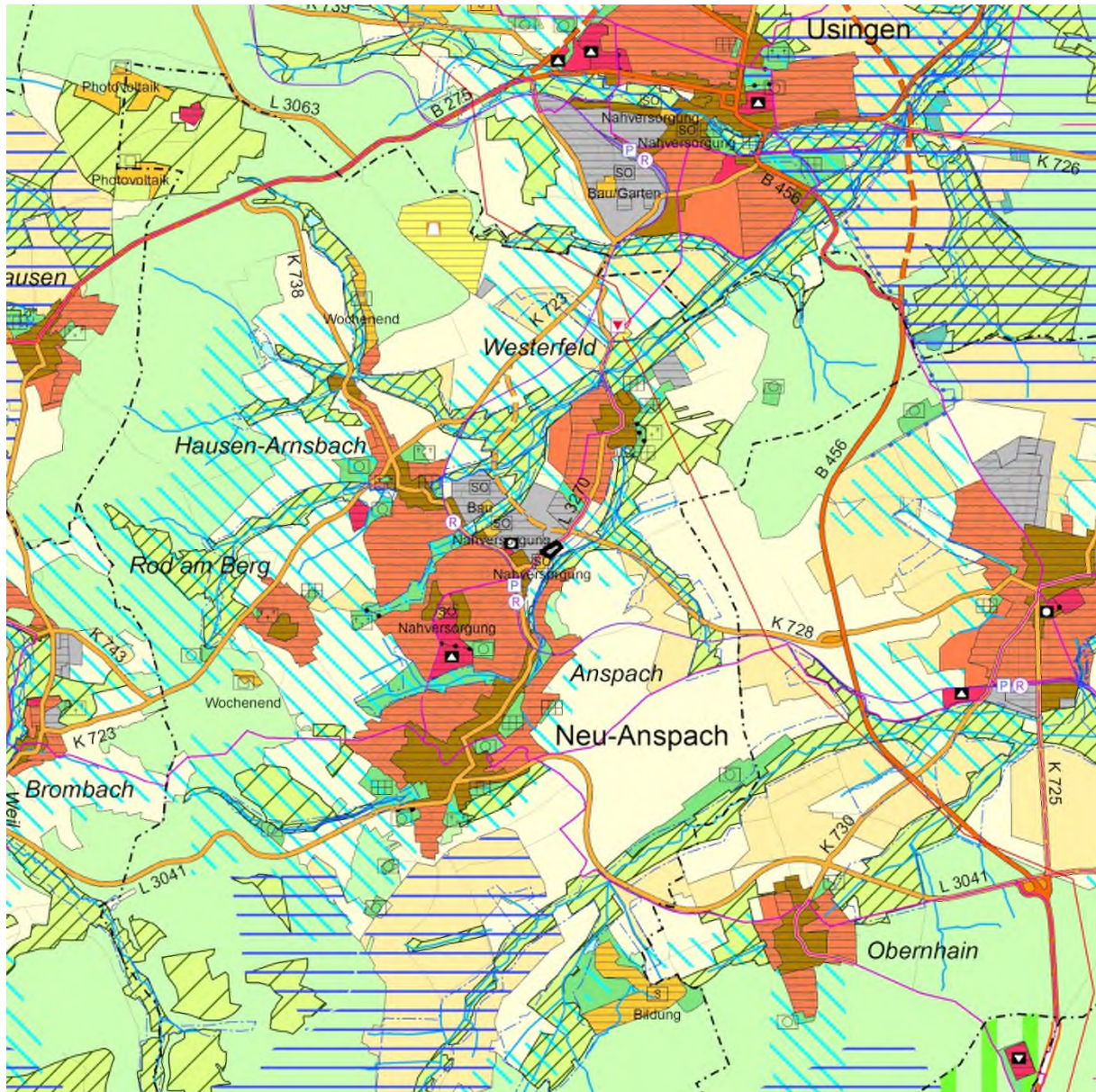


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Auf der Fläche "Auf der Us" sollen eine Liegenschaft mit ambulanter und stationärer Pflegeeinrichtung, die Filiale einer Bank sowie weitere Büronutzungen entwickelt werden.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 0,7 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	04.07.2024
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:   Lärm Artenschutz

---

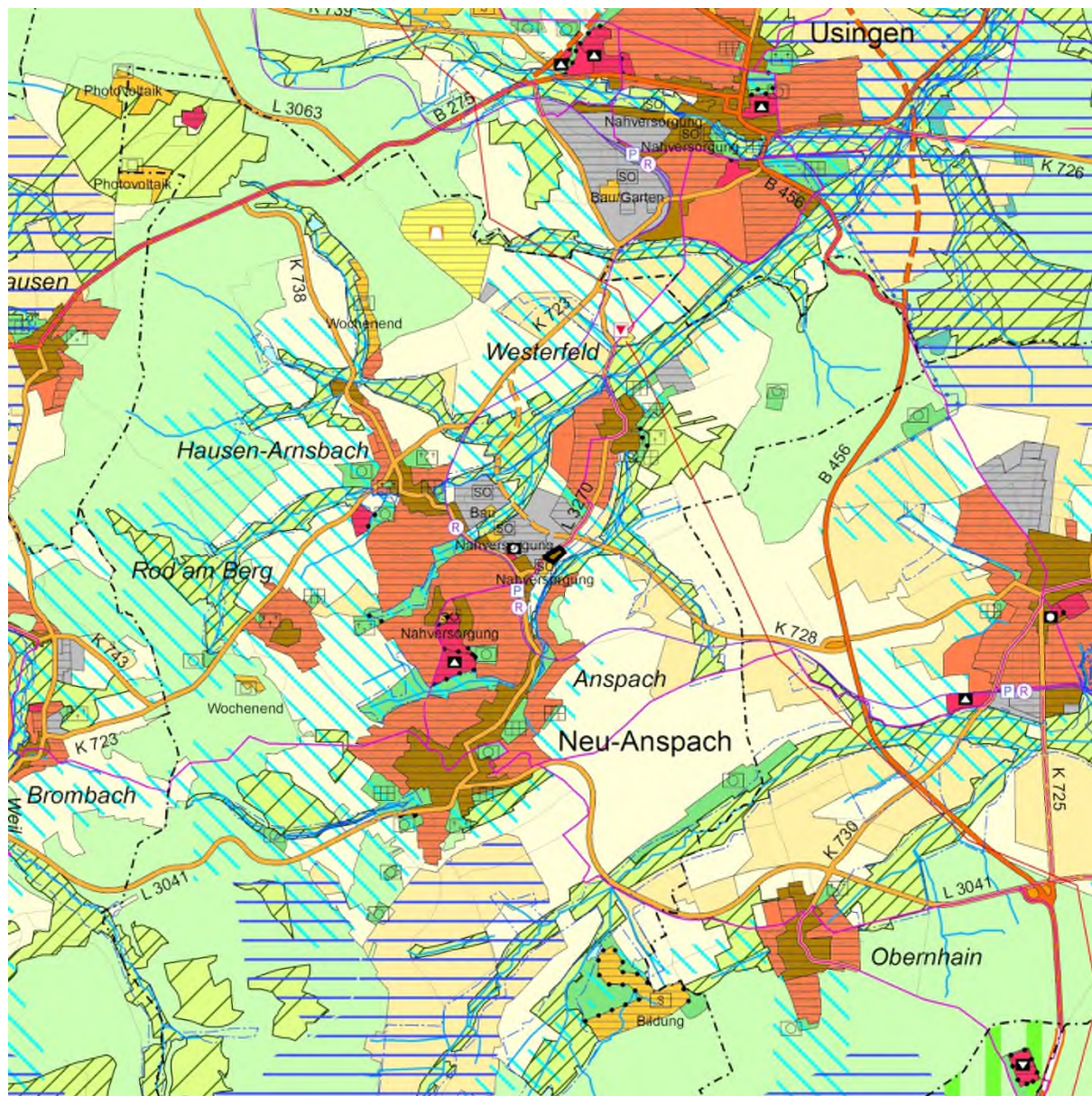
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

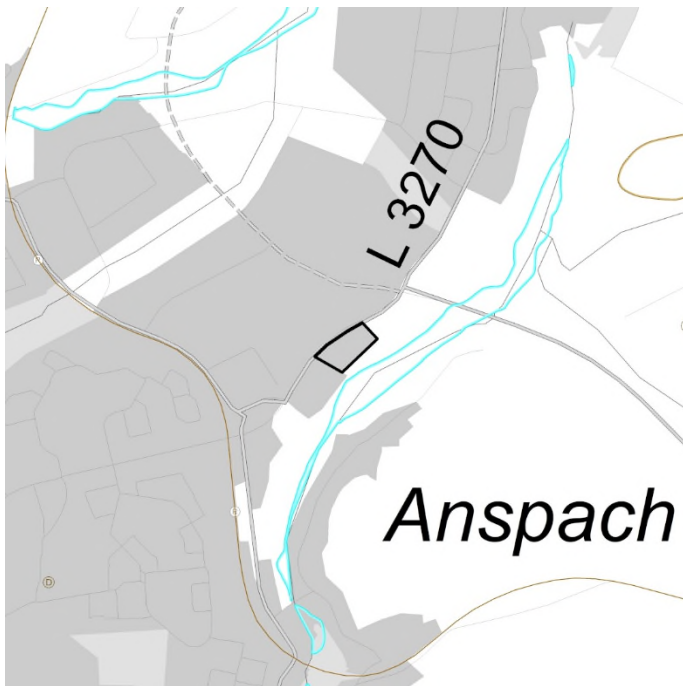



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha)

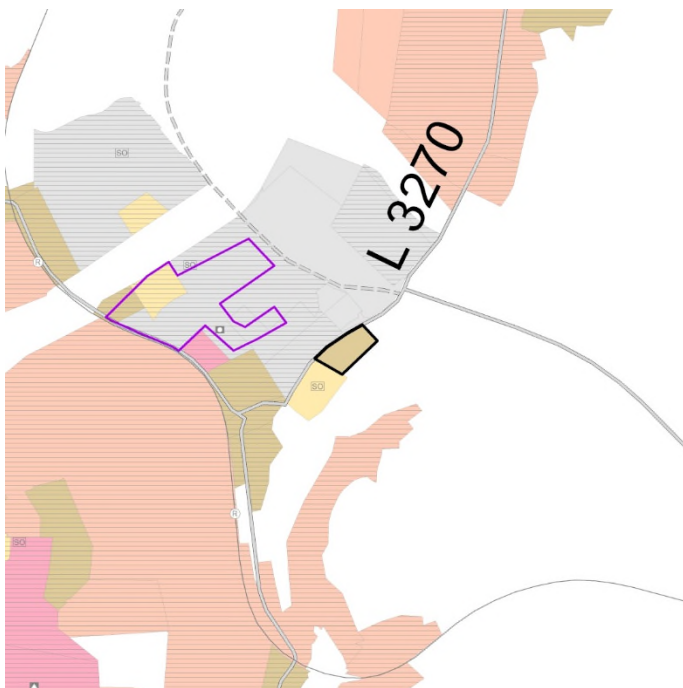
**Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungserne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Er liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach und wird im Nordwesten begrenzt durch die Theodor-Heuss-Straße (L 3270) und das angrenzende Gewerbegebiet, im Nordosten durch Ackerflächen, im Südosten durch Grünland und die Talau der Usa und im Südwesten durch den Standort eines Supermarktes.

Der Bereich war bereits Gegenstand der 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Stadt Neu-Anspach, welche von 2018 - 2020 zur Entwicklung des südwestlich angrenzenden Supermarktstandorts durchgeführt wurde. Die seinerzeit in diesem Zuge erfolgte Neudarstellung der Gewerblichen Baufläche, geplant, welche nordöstlich des mittlerweile errichteten Supermarktes angrenzt, soll nun geändert werden.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Auf der Fläche an der Usa sollen eine Liegenschaft mit ambulanter und stationärer Pflegeeinrichtung, die Filiale einer Bank sowie weitere Büronutzungen entwickelt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt") befindet sich im Parallelverfahren. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha)  
Der Kartenhintergrund in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Durch das 4. Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, welches zwischen 2018 und 2020 durchgeführt wurde, wurde die Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche für den jetzigen Änderungsbereich vorgenommen.

Gemäß der früheren Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 04.10.2018 im Zuge der 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Stadt Neu-Anspach waren regionalplanerische Zielfestlegungen von der damaligen Planung nicht betroffen.

"Die Planung erscheint aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel, da sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verlagerung des EDEKA-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung kann daher aus regionalplanerischer Sicht befürwortet werden."

Ein Zielabweichungsverfahren aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen für die Landbewirtschaftung für die Entwicklung des Standorts eines Vollversorgers sowie von gewerblichen Bauflächen war daher seinerzeit nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass dies auch für die Darstellung einer gemischten Baufläche zutrifft.

### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt an die Landesstraße L3270/Theodor-Heuss-Straße.

Das Änderungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Haltepunkt „Anspach Bahnhof“ ist fußläufig erreichbar und wird von der Regionalbahnlinie 15 (Brandoberndorf – Bad Homburg (-Frankfurt)) bedient. An dem Haltepunkt „Anspach Bahnhof“ befindet sich auch der nächstgelegene Bushaltepunkt.

Durch den parallel zur Landesstraße L3270 verlaufenden Geh- und Radweg, der zudem als überörtliche Fahrradroute im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, kann das Plangebiet an das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz angebunden werden.

### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach auf einem südost-exponierten Hang am Rand der Usa-Bachau. Die landwirtschaftliche Nutzung ist geprägt durch Acker und Grünland. Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Flächen für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

### **A 7. Planerische Abwägung**

In Neu-Anspach besteht ein Bedarf an Pflegeplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung.

Die Bank beabsichtigt die Verlegung ihres Standorts in Neu-Anspach an eine gut erreichbare, zentral gelegene Stelle.

Im Stadtentwicklungskonzept von Neu-Anspach aus dem Jahr 2019 "Neu-Anspach Perspektiven 2040" wurden bereits 22 Flächen an 14 Standorten auf Ihre Eignung zur Entwicklung als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet in Bezug auf Nachverdichtung identifiziert. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien Verfügbarkeit/Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit/Erschließung, rechtliche Restriktionen, planerische Restriktionen, fachliche Restriktionen. Auf vielen der in

diesem Zuge überprüften Flächen wäre die Errichtung einer Pflegeeinrichtung oder einer Bank theoretisch möglich gewesen. Allerdings scheiden die dort untersuchten Flächen aus, da sie entweder aufgrund Größe und Lage grundsätzlich ungeeignet sind, nur eine kleinteilige und eingeschränkte Nachverdichtung ermöglichen, weitere Restriktionen (z.B. Artenschutz, Streobst, Lärm, Altlasten) aufweisen oder bereits anderweitig entwickelt werden sollen.

Der nun vorgesehene Standort am Ortsrand des Stadtteils Anspach liegt verkehrsgünstig und relativ zentral hinsichtlich der Erreichbarkeit von den verschiedenen Ortsteilen, dem Bahnhofsteilpunkt Anspach und der dortigen Bushaltestelle.

Die Entwicklung einer Baufläche zur Errichtung einer Bankfiliale ist planungsrechtlich bereits jetzt möglich. Die Gründe für die Entwicklung dieses Standorts für eine Bank sind Grundstücksverfügbarkeit, Grundstücksgröße, zeitlicher Entwicklungshorizont und wirtschaftliche Faktoren. Weitere Argumente sind die Lage im Stadtgebiet mit guter Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit von Stellplätzen sowie Synergieeffekte mit dem benachbarten Nahversorger.

Für die gleichfalls benötigte Pflegeeinrichtung kamen andere Flächen nicht in Betracht. Für die Wahl des Standorts waren ebenso Synergieeffekte durch die zentrale Lage mit der Nähe zu Nahversorger und Bankdienstleistungen ausschlaggebend.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust und Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung der Regenwasserversickerung, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung möglichst weitgehend zu minimieren. Der Standort an einem Hang am Rand der Usa-Aue ist aus landschaftlicher Sicht nur bedingt geeignet, er wird aber als vertretbar angesehen, da der direkte Auenbereich und Uferbewuchs der Usa nicht berührt wird. Er ist verkehrlich gut angebunden und erreichbar und stellt eine Ergänzung der südlich und nördlich bereits vorhandenen beidseitigen Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße dar. Durch eine qualitätsvolle, ortsangepasste Gestaltung kann so der Ortseingang von Anspach neu definiert werden. Im Rahmen der Bauplanung ist dem Hochwasserschutz durch Bauvorsorge Rechnung zu tragen.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch Überbauung ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung der vorliegenden Planung wird gemäß Beschlussfassung der Stadt Neu-Anspach der Einrichtung von Pflegeplätzen sowie der Daseinsvorsorge im Hinblick auf Finanzdienstleistungen Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen eingeräumt. Der Verlust der landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar. Eine Existenzgefährdung betroffener Landwirte ist aufgrund der geringen Flächengröße unwahrscheinlich. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeifahrenden Theodor-

Heuss-Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

**Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Auf der Fläche an der Usa sollen eine Liegenschaft mit ambulanter und stationärer Pflegeeinrichtung, die Filiale einer Bank sowie weitere Büronutzungen entwickelt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pflegecampus Kleeblatt) befindet sich im Parallelverfahren. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha)

Der Bereich war bereits Gegenstand der 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Stadt Neu-Anspach, welche von 2018 - 2020 zur Entwicklung des südwestlich angrenzenden Supermarktstandorts durchgeführt wurde. Die seinerzeit in diesem Zuge erfolgte Neudarstellung der Gewerblichen Baufläche, geplant, welche nordöstlich des mittlerweile errichteten Supermarktes angrenzt, soll nun geändert werden.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

#### Abschließender Beschluss

---

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

#### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

#### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

#### **HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltBodSchG)

#### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

#### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

#### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

### **B 2. Umweltauswirkungen**

#### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet liegt am Rand der Usa-Aue auf einem südost exponierten Hang und ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland). Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Lage im Naturpark Hochtaunus
- teilweise Lage der an den Geltungsbereich des Änderungsgebietes angrenzenden naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa (Neuanlage Uferstrandstreifen, Streuobst Neuanlage, Grünland-Extensivierung (in Planung), Feldgehölz-Pflanzung)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Das Gebiet liegt im geologischen Strukturraum Hintertaunus. Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK30012 ) liegen ungegliederte pleistozäne Fließerdimente vor, dabei handelt es sich um Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist mit holozänen, ungegliederten Auensedimenten aus Lehm, Sand und Kies aufgebaut. 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. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend liegen feuchte bis nasse Bodenverhältnisse vor.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).

#### Abschließender Beschluss

---

- Aus den Einzelfunktionserfüllungsgraden resultiert für das Plangebiet eine geringe (2) Gesamtbewertung.
- Der Bodenerosionsfaktor im Plangebiet beträgt  $>0,4..0,5$  und wird als sehr hoch eingestuft.

#### Wasser

- Es besteht eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Fließgewässer sind nicht direkt betroffen, jedoch liegt der Eingriffsbereich unmittelbar oberhalb der Usa-Aue mit dem potenziellen Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) der Usa im Südosten. Die Usa weist in diesem Bereich eine gute biologische Gewässergüte auf. Der Uferstrandstreifen des Gewässers wurde neu angelegt. Allerdings liegt eine hydraulische Überlastung der Usa vor.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trink- oder Heilwasserschutzgebieten. Die Zone III A des nächsten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Erlenbach“ liegt rund 2 km südlich.
- Die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind durch die Stadt Neu-Anspach zu gewährleisten.

#### Luft und Klima

- Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität): schwaches Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom  $\leq 30 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$ )
- 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-Marktes der Luftaustausch teilweise bereits beeinträchtigt wurde.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- 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 früheren Untersuchungen zur 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Stadt Neu-Anspach allgemein vorkommende Ackerbegleitkräuter wie Echte Kamille, Gewöhnliches Hirtentäschel und Acker-Stiefmütterchen kartiert. Die Segetalflora der landwirtschaftlichen Fläche war jedoch stark verarmt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Arten nach wie vor auf der Fläche befinden. Am Rand des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein Gehölz (Weißdorn). Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Vegetation im Geltungsbereich auf Grund der aktuellen Nutzung derzeit nicht als wertvoll eingeschätzt.
- Unmittelbar benachbart befinden sich im Bereich der Usa südlich und auf den südöstlich auf der anderen Seite des Gewässers sich anschließenden Flächen potenziell gesetzlich geschützte Biotope, welche in weiten Teilen zugleich auch als Habitatflächen des Biotopverbunds kartiert wurden.

#### Abschließender Beschluss

---

- Reptilien und Amphibien im Plangebiet selbst sind durch die Maßnahme nicht betroffen, allerdings kann eine Beeinträchtigung potenziell aus Richtung der Usa-Aue einwandernden Reptilien und Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Gefährdete Vogelarten der Feldflur wie Rebhuhn und Feldlerche kommen im Eingriffsbereich nicht vor. Für andere Vogelarten, wie z.B. Rotmilan und Turmfalke, stellt die Fläche lediglich ein Nahrungshabitat dar. Insbesondere auf dem Bereich der Ausgleichsfläche aus der 4. Änderung des RPS/RegFNP in der Stadt Neu-Anspach können aber auch geschützte Arten vorkommen.

•

#### Landschaft

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits visuell vorbelasteten Siedlungsbereich. Nördlich der L3270 befinden sich bereits verschiedene Gewerbebetriebe.
- Die Fläche liegt im Naturpark Taunus. Am gegenüberliegenden Ufer der Usa schließt sich in Richtung Südosten der Niederwald am Stabelstein an, welcher ein kulturhistorisches Landschaftselement darstellt.

#### Mensch und seine Gesundheit

- 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. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und das Gewerbegebiet im Osten von Neu-Anspach an.
- Es sind nach dem Hessischen Lärmviewer (Lärmkartierung 2022) tagsüber Lärmpegel (LDEN) von  $\geq 70$  [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 Bahnhofsstraße (L 3270). Es liegt ein Schallgutachten mit Festsetzungsvorschlägen und Maßnahmenvorschlägen vor. Immissionschutzrechtliche Konflikte für die geplanten Nutzungen ist daher nicht zu erwarten bzw. sind vermeidbar.
- Es besteht Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Theodor-Heuss-Straße (Dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt.). Die vorhabenbezogenen Risiken, welche sich etwa durch die Errichtung der geplanten Bankfiliale ergeben (z.B. bei möglichen Überfällen, Automaten Sprengungen usw.) sind auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung zu bewerten.

#### 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.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

## **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Bisher besteht auf der Fläche eine Darstellung als "Gewerbliche Baufläche, geplant". Tatsächlich wird die Fläche allerdings noch landwirtschaftlich genutzt. Durch diese bisherige Planung ist mit der Entwicklung von großflächigem Gewerbe auf der Fläche zu rechnen. Durch Versiegelung und Überbauung und die Gestaltung der Freiflächen sind folgende Auswirkungen erwartbar:

- Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion), Ab- und Auftrag (bedingt durch die Hanglage). Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich sind im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu treffen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

- Geländeprofil: Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können konkrete Auswirkungen auf das Geländeprofil nur erschwert abgeschätzt werden. Durch das moderate Gefälle wird eine Bebauung zwar erleichtert, dennoch ist mit Eingriffen in das Gelände im Zuge einer Bebauung zu rechnen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung: Durch die zusätzliche Versiegelung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und mit einer Minderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Es kommt voraussichtlich zu einer Veränderung des Niederschlagabflusses. Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, dadurch geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Anspach jedoch nicht erheblich sind, da großflächig klimarelevante Flächen angrenzen und das Usatal weiterhin als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet wirken kann.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen Im Zuge der von 2018 - 2022 durchgeführten 4. Änderung des RegFNP in Neu-Anspach wurde seinerzeit im parallelen Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zum Ergebnis kommt, dass zum Schutz streng geschützte Vogelarten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind innerhalb der an das Änderungsgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die Umsetzung kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortseingangs, Gestaltung eines neuen Ortseingangscharakters durch eine Weiterführung der Straßenbebauung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch den Liefer- und Kundenverkehr der Bank sowie Liefer- und Besucherverkehr zur Pflegeeinrichtung, wovon jedoch durch die Lage und Anordnung keine Wohngebiete unmittelbar betroffen sind. Gemäß Schallgutachten sind die

Anforderungen an den Umgang mit Schallimmissionen durch technische und organisatorische Maßnahmen umsetzbar.  
Diese Auswirkungen stellen nichtsdestotrotz einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Bei der bisher vorgesehenen Entwicklung einer Gewerbefläche würden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden.

Auch bisher war bereits die Entwicklung einer Fläche mit Bankfilialstandort im Bereich des Geltungsbereichs der Planänderung möglich.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Mit der Planänderung wird die Nutzungsart der dargestellten geplanten Baufläche geändert. Eine Bebauung ist weiterhin vorgesehen. Damit entsprechen die Auswirkungen der Planänderung in vielen Aspekten den Auswirkungen der bisherigen Planung.

- Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen
- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion), Ab- und Auftrag (bedingt durch die Hanglage). Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich sind im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu treffen.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.
- Geländeprofil: Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können konkrete Auswirkungen auf das Geländeprofil nur erschwert abgeschätzt werden. Durch das moderate Gefälle wird eine Bebauung zwar erleichtert, dennoch ist mit Eingriffen in das Gelände im Zuge einer Bebauung zu rechnen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAltBodSchG und BauGB dar.
- Reduzierung der Grundwasserneubildung: Durch die zusätzliche Versiegelung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und mit einer Minderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Es kommt voraussichtlich zu einer Veränderung des Niederschlagabflusses. Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, dadurch geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Anspach jedoch nicht erheblich sind, da großflächig klimarelevante Flächen angrenzen und das Usatal weiterhin als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet wirken kann.  
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen  
Im Zuge der von 2018 - 2022 durchgeführten 4. Änderung des RegFNP in Neu-Anspach wurde seinerzeit im parallelen Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher

Fachbeitrag erstellt, der zum Ergebnis kommt, dass zum Schutz streng geschützte Vogelarten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind innerhalb der an das Änderungsgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche vorgesehen. Dies gilt insbesondere, da die jetzige Änderungsfläche bereits Teil der 4. Änderung war und sie bis heute unbebaut ist. Es sind die entsprechenden Artenschutzgutachten zu erstellen und die in diesem Zuge empfohlenen Maßnahmen umzusetzen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortseingangs, Gestaltung eines neuen Ortseingangscharakters durch eine Weiterführung der Straßenbebauung Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Störungen des angrenzenden empfindlichen Außenbereichs (Bachau) durch neu errichtete Baukörper und Erschließungsanlagen

- Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch den Liefer- und Kundenverkehr der Bank sowie Liefer- und Besucherverkehr zur Pflegeeinrichtung, wovon jedoch durch die Lage und Anordnung keine Wohngebiete unmittelbar betroffen sind. Gemäß Schallgutachten sind die Anforderungen an den Umgang mit Schallimmissionen durch technische und organisatorische Maßnahmen umsetzbar. Diese Auswirkungen stellen nichtsdestotrotz einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Auch bei Realisierung der geänderten Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Aussagen zu den Auswirkungen der nun geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Anzumerken ist, dass die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für das nun geplante Mischgebiet mit Obergrenzen für die GRZ von 0,6 und für die GFZ von 1,2 eine geringere Dichte vorsehen, verglichen mit der bisherigen Planung, welche ein Gewerbegebiet vorbereitet (Orientierungswerte Gewerbe: GRZ 0,8; GFZ 2,4).

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ausgehend von den früheren Untersuchungen zur 4. Änderung des RegFNP in Neu-Anspach war mit einem Ausgleichsbedarf für Einwirkungen auf die Feldlerche zu rechnen. Laut weiterer Untersuchungen aus dem Dezember 2024 sind Feldlerchenvorkommen im Änderungsbereich allerdings nicht betroffen.

Etwaige Flächen und entsprechenden Maßnahmen werden ggf. im Bebauungsplan benannt und festgesetzt oder vertraglich geregelt. Darüber hinaus sind Bauzeitenregelungen vorzusehen und die Errichtung eines Reptilienzauns zu erwirken, um potenziell aus der Aue einwandernde Reptilien- und Amphibienarten zu schützen.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, soll ein Hinweis im Bebauungsplan erfolgen, wonach bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

Abschließender Beschluss

---

- Allgemein wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden. Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 soll der natürliche Wasserhaushalt mengenmäßig und stoffmäßig erhalten bleiben. Dazu soll das Niederschlagswasser u.a. in der Fläche zurückgehalten, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Die gezielte Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde, dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises zu beantragen.
- Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung
- Vor dem Hintergrund des Vorliegens einer hydraulischen Überlastung der Usa kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens der Oberen Wasserbehörde nur einer gedrosselten Einleitung in das Gewässer zugestimmt werden. Ein Rückhalt vor Einleitung in die Usa ist so zu gestalten, dass der natürliche Abfluss des unversiegelten Gebietes nicht überschritten wird. Nach aktuellem Kenntnisstand bedeutet dies eine Bemessung auf eine Drosselabflusspende von 1 - 3 l/(s\*ha) bei einem zweijährlichen Regenereignis.
- Festsetzung von Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze, Dachbegrünung
- Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Extensivierung der an das Änderungsgebiet angrenzenden Feuchtwiese)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe, Gestaltungsvorgaben zur Dachneigung und Dacheindeckung, Werbeanlagen und Einfriedungen
- Bauzeitenbeschränkung
- Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere durch Mindestbodenabstand von Zäunen von 15 cm.
- Nachuntersuchung des zum künftigen Umsetzungszeitpunkt aktuellen Zustands des Feldlerchenvorkommens und ggf. Festsetzung bzw. Umsetzung der sich daraus ergebenden empfohlenen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Die durch die 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010 in Neu-Anspach bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet in der Usa" an das Plangebiet angrenzende Entwicklungsfläche für ein Sumpfdotterblumenwiesenbiotop ist auf der Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen vor Befahren und unbefugtem Betreten zu sichern.
- Klärung der Erheblichkeit der Störungen der umliegenden sensiblen Bachauenflächen durch die Errichtung von neuen Gebäuden und Erschließungsanlagen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sowie Vorsehen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
- Es sollten in die Fassaden der neuen Gebäude Brutmöglichkeiten für Vögel und/oder Fledermausquartiere ein- oder angebracht werden.
- Zum Schutz potentiell aus Richtung der geschützten Feuchtwiese bzw. der Usa-Aue ins Baufeld einwandernder Reptilien oder Amphibien ist während Bauarbeiten ein Amphibien-/Reptilienzaun zu errichten.

- Umsetzung der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus Kapitel 7 des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Hessen mit der Berichtsnummer T 6237 Rev. 2 vom 14.10.2025 auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Dabei ist im Bereich der künftigen gemischten Baufläche sicherzustellen, dass in Bezug auf dort entwickelte Pflegenutzungen die entsprechenden Schallgrenzwerte nach TA Lärm für Pflegeeinrichtungen stets einzuhalten sind. Eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm ist ausgeschlossen. Die in dem Gutachten vorgenommene Differenzierung ist auch künftig für alle anderen dort möglicherweise künftig zu entwickelnden sensible Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen durchzuführen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Stadtentwicklungskonzept von Neu-Anspach aus dem Jahr 2019 "Neu-Anspach Perspektiven 2040" wurden bereits 22 Flächen an 14 Standorten auf Ihre Eignung zur Entwicklung als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet in Bezug auf Nachverdichtung identifiziert. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien Verfügbarkeit/Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit/Erschließung, rechtliche Restriktionen, planerische Restriktionen, fachliche Restriktionen. Auf vielen der in diesem Zuge überprüften Flächen wäre die Errichtung einer Pflegeeinrichtung oder einer Bank theoretisch möglich gewesen. Allerdings scheiden die dort untersuchten Flächen aus, da sie entweder aufgrund Größe und Lage grundsätzlich ungeeignet sind, nur eine kleinteilige und eingeschränkte Nachverdichtung ermöglichen, weitere Restriktionen (z.B. Artenschutz, Streobst, Lärm, Altlasten) aufweisen oder bereits anderweitig entwickelt werden sollen.

Der nun vorgesehene Standort am Ortsrand des Stadtteils Anspach liegt verkehrsgünstig und relativ zentral hinsichtlich der Erreichbarkeit von den verschiedenen Ortsteilen und dem Bahnhofspunkt Anspach und der dortigen Bushaltestelle.

Die Entwicklung einer Baufläche zur Errichtung einer Bankfiliale ist planungsrechtlich bereits jetzt möglich. Die Gründe für die Entwicklung dieses Standorts für eine Bank sind Grundstücksverfügbarkeit, Grundstücksgröße, zeitlicher Entwicklungshorizont und wirtschaftliche Faktoren. Weitere Argumente sind die Lage im Stadtgebiet mit guter Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit von Stellplätzen sowie Synergieeffekte mit dem benachbarten Nahversorger. Für die gleichfalls benötigte Pflegeeinrichtung kamen andere Flächen nicht in Betracht. Für die Wahl des Standorts waren ebenso Synergieeffekte durch die zentrale Lage mit der Nähe zu Nahversorger und Bankdienstleistungen ausschlaggebend.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und

Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Änderung dient der Entwicklung eines kombinierten Standorts aus Bankfiliale und Pflegeeinrichtung. Ziel ist die Verlegung des bisherigen Standorts der Bank an einen zentral gelegenen, gut erreichbaren Standort. Mit der integrierten Entwicklung der Pflegeeinrichtung soll dem Bedarf nach Pflegeplätzen gemäß der demografischen Entwicklung Rechnung

getragen werden. Bei einer Alternativenprüfung von Standorten gemäß der für diese Einrichtungen üblichen Kriterien erwies sich die Fläche als innerhalb von Neu-Anspach am besten geeignet.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) sowie Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Festsetzungen zur Begrünung, Gehölzpflanzung, Gebäudegestaltung und von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- 1-9

## Quellenangaben

- [1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ mit Textfestsetzungen und Begründung, Vorentwurf, Planstand 09.07.2024, PlanES, Gießen
- [2] Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“, Stand 23.07.2024, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg
- [3] Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ - Visualisierungen und Lagepläne, Vorentwurf, Stand 22.07.2024, Wentz Planungsgesellschaft, Frankfurt am Main
- [4] Untersuchung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr sowie die Ausarbeitung passiver Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes, Stand 13.03.2024, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, IS, Frankfurt am Main
- [5] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Stand: 09.10.2024
- [6] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [7] Luftbild 2021
- [8] Unterlagen des Vefahrens der 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach; Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us" mit Vorhabenbezogenem Bebauungsplan (2018), Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (2018), Verkehrsuntersuchung (2018) und Schalltechnischer Immissionsprognose (2019) - genehmigt 2020
- [9] Stadtentwicklungskonzept „Neu-Anspach - Perspektiven 2040“, August 2019, PlanES, Gießen
- [10]